4. bis 6. Tausend.

Preis: 0,50 Mk.

Soziale Streitfragen.

Beiträge zu den Kämpfen der Gegenwart.

Heft XI.

Herausgegeben von

Adolf Damaschke.

Wohnungsnot und städtische Bodenfrage.

Von

Geh. Reg.-Rat Prof. Dr. Adolf Wagner.

Mit einem Anhang:

Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts.

Von

Prof. Dr. P. Oertmann, Geh. Rat Prof. Dr. R. Sohm,

Rechtsanwalt A. Eschenbach,

Direktor der Brandenburg. Provinzial-Genossenschaftskasse.

Berlin.

Verlag von J. Harrwitz Nachfolger

SW., Friedrichstraße 16.

Soziale Streitfragen.

Beiträge zu den Kämpfen der Gegenwart.

Heft XI. Herausgegeben von **Adolf Damaschke.**

Wohnungsnot und städtische Bodenfrage.

Referat, erstattet auf der II. Hauptversammlung
des „Bundes der Deutschen Bodenreformer“.

Von

Geh. Reg.-Rat Prof. Dr. **Adolf Wagner.**

Mit einem Anhang:

Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts.

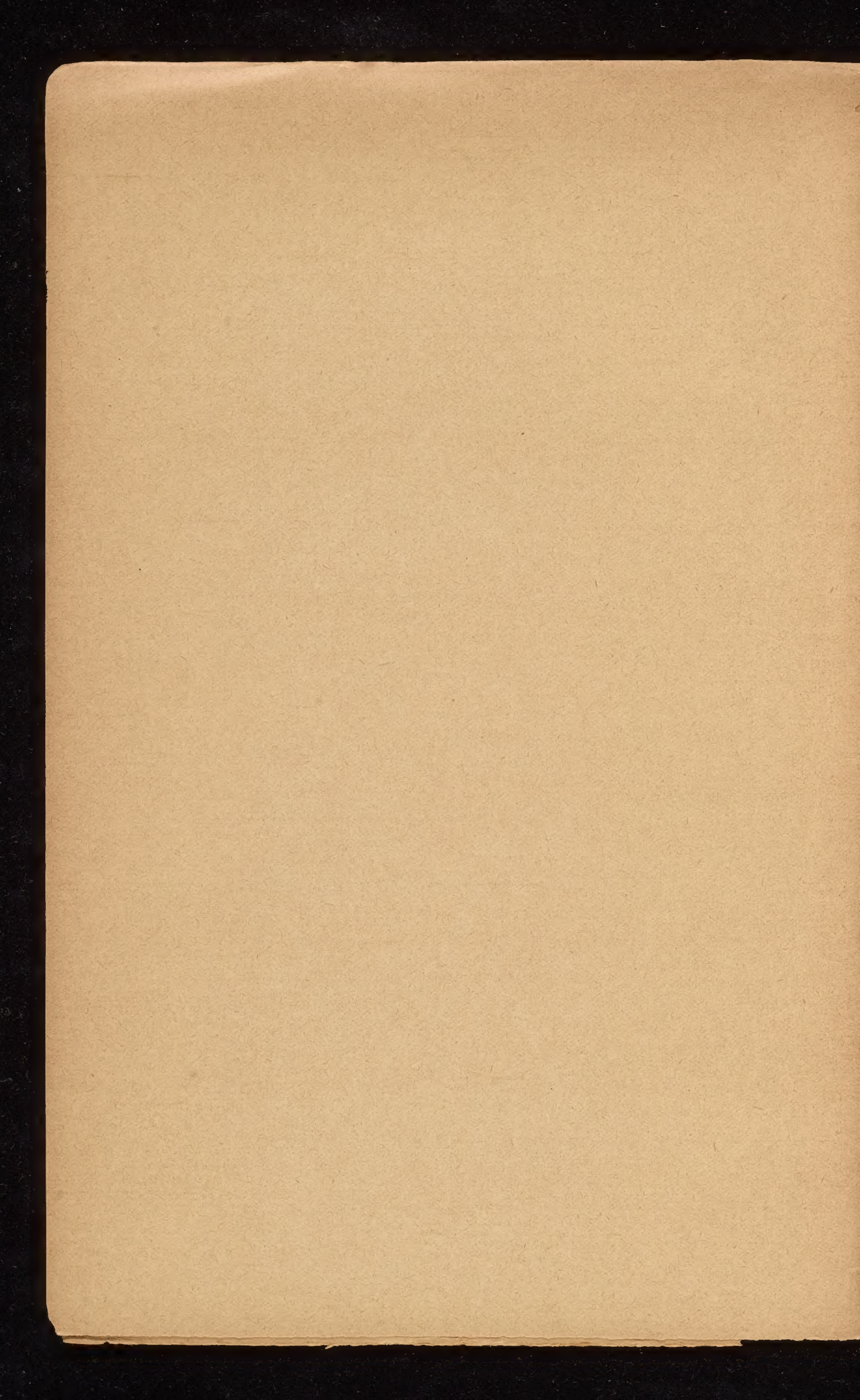
Von

Prof. Dr. **P. Oertmann** u. Geh. Rat Prof. Dr. **R. Sohm,**
Berlin. Leipzig.

Preis 0,50 Mark.

Berlin.

Verlag von J. Harrwitz Nachfolger
SW., Friedrichstraße 16.



Meine Damen und Herren! Das Thema, über das hier gesprochen werden soll, ist nicht von mir, sondern von dem Vorstande so formuliert: „Wohnungsnot und städtische Bodenfrage". Aber ich würde es rechtfertigen, es in der That so zu fassen.

Vor Jahr und Tag hat sich hier an der Berliner Hochschule in unserer Fakultät ein junger Mann als Privatdozent für das Fach der Nationalökonomie habilitiert, ein Sohn eines Berliner Bürgers und Handwerkers. Er hatte sich schon vorher durch manche tüchtige Leistung bekannt gemacht und noch insbesondere in der letzten Zeit, voriges Jahr, durch Arbeiten, die ihn dahin geführt hatten, anzunehmen, daß in hypothekarischen Beleihungen mancher Hypothekenbanken nicht immer mit der nötigen Vorsicht verfahren werde. Er hat darüber eine Broschüre verfaßt, die damals viel Aufsehen machte. Es wurden Untersuchungen angestellt. Es hieß, die Befürchtungen dieses jungen Mannes seien doch kaum begründet; es sei im wesentlichen alles gut.

Nun haben wir jüngst die Erfahrung gemacht: es stand doch nicht alles gut. Zwei bekannte Berliner Institute sind in große Schwierigkeiten geraten, weil sie auf dem Gebiete der Hypotheken-Beleihung nicht mit der notwendigen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vorgegangen sind. Wir wollen wünschen, daß nicht andere Institute noch folgen; immerhin ist man einstweilen ein wenig ängstlich geworden — wohl mit Recht!

Diese Fragen der Hypotheken-Beleihung und der Hypothekenbanken stehen aber mit dem Gegenstande der heutigen Tagesordnung in einem engen Zusammenhange. Der von mir erwähnte junge Gelehrte hat seit einer Reihe von Jahren in Verbindung mit anderen, unterstützt durch die Mittel eines großen Frankfurter gemeinnützigen Instituts, Untersuchungen angestellt über die Entwicklung des Bodenwertes, insbesondere in den Vororten und der Peripherie von Berlin. Diese Untersuchungen sind in einem großen Werke von ihm zusammengefaßt, daß freilich nicht

ganz zum formellen und sachlichen Abschluß gekommen ist, aber doch immerhin für wichtige Gegenden Berlins das ganze Material zusammengefaßt und abschließend gruppiert hat.

Die Arbeit ist noch nicht gedruckt; sie hat aber im vorigen Jahre der Fakultät und mir, als dem Fachreferenten, vorgelegen. Auf Grund dieser Arbeit war es mir eine Freude, diesem jungen Manne die akademische Laufbahn zu eröffnen. Leider sollte sie nicht lange dauern. Manche von Ihnen werden wohl schon wissen, auf wen ich anspiele; es ist Dr. Paul Voigt, der nach einer kurzen und rühmlichen Laufbahn im Alter von 28 Jahren seinen Eltern, seinem Berufe und einer glänzenden Laufbahn durch einen schweren Unglücksfall bei einer Bergbesteigung in der Schweiz entrissen wurde.

Die Arbeit von Dr. Paul Voigt wird dem Vernehmen nach demnächst erscheinen. Sie war mir insofern von ganz besonderem Werte, als sie einmal an einem deutlichen Beispiel auf Grund sorgfältiger exakter Forschungen den Nachweis geliefert hat, daß das, was Theoretiker mehr allgemein aus gewissen Verhältnissen des Lebens und aus gewissen Wahrnehmungen nach der sogenannten Methode der Deduktion geschlossen haben, sich durchaus bestätigte.

Zu diesen Theoretikern, die so verfahren sind, gehörte ich selbst. Ich habe in der That, wie vorher Ihr Herr Vorsitzender bemerkte, mich seit langer Zeit mit diesem Problem beschäftigt und vor nun mehr als 28 Jahren bereits auf der ersten Versammlung der „berüchtigten" Kathedersozialisten — zu denen ich mich auch gegenwärtig immer noch rechnen muß — in Eisenach 1872 eine ganz ähnliche Auffassung vertreten, wie sie jetzt die Bodenreformer ebenfalls allgemein vertreten. Insofern ist es mir auch nicht nur leicht, sondern auch lieb, mich dieser Bewegung, die jetzt so groß geworden ist, anzuschließen und als ihr Ehrenmitglied in den Dienst der Sache mit einzutreten.

Aus der Schrift von Dr. Paul Voigt möchte ich eine einzige Thatsache hier hervorheben, allerdings vorbehaltlich eines möglichen kleinen Irrtums von mir; denn ich habe die Schrift vor 1—1½ Jahren in der Hand gehabt, seitdem nicht mehr; ich habe mir auch nicht daraus notiert; es sind also Reminiscenzen, die ich mitteile, und ich kann mich möglicherweise in den Zahlen ein wenig irren, aber ich glaube nicht erheblich. Die Untersuchungen von Dr. Voigt erstrecken sich auch namentlich auf die Entwicklung der Kurfürstendamm-Gegend, die Sie ja alle

kennen, also der Gegend, die sich erstreckt ungefähr vom Zoologischen Garten bis zum Grunewald hin. Die Untersuchung hat annähernd das Ergebnis geliefert — da ich die Zahlen, die ich mitteile, aus dem Gedächtnis schöpfe, mögen kleine Irrtümer unterlaufen; aber in der Hauptsache werden sie richtig sein — daß alle die Grundstücke, die Dr. Voigt da in Betracht zieht, in der Kurfürstendamm-Gegend an den beiden Seiten dieses großen Straßenzuges, ganz leer von Gebäuden gedacht, die ja jetzt im großen Umfange darauf aufgeführt sind, daß dieser gesamte Boden in den dreißiger Jahren unseres Jahrhunderts, also ungefähr vor zwei Menschenaltern, einen Wert von annähernd 50 000 Mark gehabt hat, und er kommt zu der weiteren Schätzung, daß der Wert zwei Menschenalter später, Ende der neunziger Jahre ohne Gebäude und alle sonstigen Zuthaten, denken Sie, wie viel sei? — etwa 50 Millionen Mark!

Aus 50 000 sind 50 Millionen geworden oder, in Prozenten berechnet, eine Steigerung des Wertes um 100 000 Prozent!

(Hört! hört!)

Ja, wenn man sich das vergegenwärtigt, so sieht man, daß wirklich hier eine sehr ernste Frage angeschnitten wird; denn bei diesen 50 Millionen handelt es sich nicht um hineingewandte Arbeit, um hineingewandte Kapitalien, sondern es handelt sich in der That nur darum, daß hier im Grunde zunächst fiktive Werte durch alle möglichen Spekulationen um so viel höher emporgetrieben und kapitalisiert worden sind. Nun wollen wir mal annehmen, die Summe von 50 Millionen wäre richtig — wie gesagt, es kann ein kleiner Fehler in meiner Reminiscenz enthalten sein, aber kein erheblicher — wenn wir 4 % rechnen, so müssen 2 Millionen dafür gezahlt werden, daß dieser Grund und Boden als Privateigentum Gegenstand der Spekulation war, und so im Werte gesteigert ist.

Diese 2 Millionen müssen auf irgend eine Weise von den dort wohnenden Leuten gezahlt werden, natürlich zu dem, was sie, mit Recht, zahlen als eigentlichen Mietzins für das zur Herstellung der Bauten gebrauchte Kapital und die darauf verwendete Arbeit.

Diese 2 Millionen sind sicher unendlich mehr als das, was früher auf dem Boden in alter Zeit an Grundlasten und dergl. gelegen hat, und was man zum Teil im Laufe des Jahrhunderts erst abgelöst hat. Es ist wahrhaft komisch, hier immer von dem Drückenden der alten Grundlasten in der „berüchtigten" Feudalzeit zu sprechen, Lasten, die sehr mäßig waren gegenüber diesem Zinsbetrag von 2 Millionen Mark, den nun endlose Generationen einfürallemal tragen müssen. Das kommt erst

zu dem Mietzins hinzu, der aus dem eigentlichen Kapital-Bauwert hervorgeht.

* * *

Rechnen wir nun etwas weiter. Wenn wir heute für die Verhältnisse von Berlin, wie sie in den neuesten Jahrbüchern publiziert sind, eine Veranschlagung machen, so kommen wir etwa zu folgendem Ergebnis: Im heutigen Berlin, abgesehen von den Vororten wie Charlottenburg, die wirtschaftlich dazu gehören, mögen Ende der neunziger Jahre die sämtlichen Grundstücke, die bebauten wie auch einzelne unbebauten, doch wohl einen Wert repräsentieren von 6, vielleicht auch $6^1/_2$ Milliarden Mark. Das sind Schätzungen; auf ein paar hundert Millionen mehr oder weniger kann es ja hier nicht ankommen. Von diesem Werte wird das, was eigentlich das Baukapital darstellt, vielleicht auf 4 Milliarden — ein Bischen mehr oder ein Bischen weniger zu veranschlagen sein. In den Zahlen, die ich aus den Jahren vor Augen habe, ist der Feuerkassenwert über 3000 Millionen Mark. Ich will rund anschlagen: es ist etwa, abgesehen von allen Meliorationen, Verbesserungen und eigentlichen Ausbauten, also der Herstellung der Gebäude selbst, der Bodenwert vielleicht rund 2 Milliarden. Ich glaube nicht, daß das zu hoch gerechnet ist; es ist eher zu niedrig gegriffen, aber ich will absichtlich lieber etwas zu niedrig rechnen. Andere vorsichtige Schätzungen gehen bis 3 Milliarden und darüber.

Dazu würden wir anschlagen müssen, was außerhalb des Weichbildes Berlins und der Vororte ebenfalls an Werten hinzukommt — es ist schwer, auch das genau anzuschlagen, ich glaube auch, es würde mit einer halben Milliarde reinen Bodenwerts, der aus Spekulationen hervorgegangen ist, kaum zu hoch veranschlagt sein. 2—$2^1/_2$ Milliarden!

Rechnen wir davon wieder die 4%igen Zinsen, so sind das 80 bis 100 Millionen, die von der Berliner Bewohnerschaft aufgebracht werden müssen in der Form von Mietszins für Wohnungen, Geschäftsläden und dergl. mehr. Diese 80 bis 100 Millionen Mark kommen noch zu demjenigen reellen Mietsbetrage hinzu, der für den eigentlichen Bauwert der Gebäude anzusetzen ist und von dem ich hier jetzt absehe.

80 bis 100 Millionen, das würde ungefähr das Doppelte dessen sein, was Ende der neunziger Jahre die ganze Berliner Stadtbevölkerung — Berlin im eigentlichen Sinne, abgesehen von den Vororten — an den Staat und an die Gemeinde Berlin an Einkommensteuer gezahlt hat, was sich auf annähernd 48 bis 50 Millionen beläuft. Ist diese Rechnung,

vorbehaltlich kleiner Irrtümer — ich gebe auch darin 10 Millionen mehr oder weniger preis — annähernd richtig, so kämen wir zu dem Resultat, wir zahlen an Staat und Gemeinde für alles, was diese uns an Schutz, Sicherung und Förderung zuteil werden lassen, annähernd 40 bis 50 Millionen, und wir zahlen an die Eigentümer des Grund und Bodens lediglich dafür, daß sie Eigentümer sind, ohne irgend etwas Besonderes geleistet zu haben, das Doppelte dieser Summe. Daraus ergiebt sich, daß die Frage wirtschaftlich eine ganz außerordenlich große Bedeutung hat.

* * *

Nun wird man allerdings wohl sagen können, manches von diesen Verhältnissen, die uns als ungesund erscheinen, hängt auch zusammen mit Fehlern, die wir hier wie in anderen Gemeinden gemacht haben, und hätte sich vermeiden lassen, wenn nicht ganz, so doch teilweise, auch wenn wir alle übrigen Umstände, das volle Privateigentum an den Grundstücken und alles Sonstige gerade so hätten. Der Hauptfehler war ohne Zweifel die Entwerfung von B a u p l ä n e n auf einstweilen noch leerem Terrain, wo man schon in den sechziger Jahren große Straßenzüge festlegte, Plätze hinstellte, Eckbaustellen auf diese Weise schuf und andere günstige Oertlichkeiten, worauf sich die Spekulation gleich werfen konnte. In verstärktem Maße geschah das zum Teil noch außerhalb des heutigen Weichbildes von Berlin selbst. Man hat geglaubt, durch ein solches Vorgehen auf die zukünftige Entwicklung günstig einwirken zu können, während man in Wirklichkeit der Spekulation die Möglichkeit schuf, sich mit Erfolg zu bethätigen.

* * *

Ein weiterer großer Fehler, der in Berlin begangen wurde, war es ohne Zweifel, daß wir B a u o r d n u n g e n gehabt haben und noch heute haben, die in erster Linie das Interesse des Grundbesitzers und Gebäudebesitzers ins Auge faßten, aber nicht genügend das Interesse wahrnehmen, das vorangehen sollte, das Interesse der wohnenden Bevölkerung.

(Bravo!)

Wenn irgendwie davon die Rede war, die Bauordnungen zu verschärfen, wie z. B. vor einigen Jahren, als man für die noch unbebauten Grundstücke die Quote, die bebaut werden durfte, von $^3/_4$ auf $^2/_3$ ermäßigte, so entstand dagegen sofort eine allgemeine Auflehnung der Besitzer, und ein großer Teil der Presse war auf der Stelle mit der Redensart bei der Hand, das wäre ein sehr bedenklicher, quasi sozialistischer

Eingriff in das „wohlerworbene Privateigentum“ Dem gegenüber konnte man nur sagen, die bestehenden Bauordnungen, die eine solche kolossale Ausnutzung des Grund und Bodens ermöglichten, nötigten ja förmlich dazu, 4—6 Stock hohe Gebäude, vom Keller bis zum Dachgeschoß gerechnet, aufzuführen, um einigermaßen die hohen Preise für das leere Land zahlen zu können; sie nötigten dazu, diese engen sogenannten Lichthöfe einzurichten, von denen man spöttisch mit dem römischen Wort sagen kann: lucus a non lucendo, Lichthöfe, weil kein Licht hineinfällt.

Die Ausnutzung des Grund und Bodens in horizontaler und vertikaler Richtung hat die mannigfachsten und ärgsten sanitären und sittlichen Nachteile geschaffen. Da hätte man einwenden können: mag sein, daß darin eine gewisse Beschränkung des Verfügungsrechts des Privateigentümers liegt, daß er nach einer verbesserten Bauordnung den Grund und Boden nicht so ausnutzen kann, wie früher; er muß das hinnehmen; er hat ja das Grundstück nicht allein für sich, wie Robinson auf seiner Insel, sondern wie große deutsche Juristen — ich erinnere an Gierke und Ihering — gesagt haben, er hat das Eigentum nur im Rahmen der Gemeinschaft und nach den Bedingungen, die das Gemeinschaftsleben mit sich bringt. Es handelt sich bei solchen Bauordnungen um hochwichtige sanitäre und sittliche Interessen neben feuer- und baupolizeilichen. Aber man hat nie ernstlich vorgehen wollen. Als vor ein paar Jahren — es mögen etwa 10 Jahre sein — die Bauordnung im Kreise Teltow in der Richtung verbessert werden sollte, daß eine Beschränkung hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke einzutreten habe, war wiederum die ganze Presse, die in Berlin nun mal das Heft in der Hand hat, und waren die Parteien, die dahinter stehen, einmütig darin, daß das ein unzulässiger Eingriff in die Privateigentumsphäre, will sagen in das Interesse der Spekulanten sei. Unter solchen Umständen kann man sich nicht wundern, daß wir zu solchen Verhältnissen gekommen sind.

* *
*

Aber das ist es nicht allein. Auch in unserer Steuerordnung sind große Fehler begangen worden. Es ist doch ein wahrer Spott, daß man nicht nur um Berlin herum, sondern auch innerhalb des Weichbildes von Berlin große Grundstücke ohne irgend eine Benutzung leer liegen lassen konnte und dafür nichts als die nach Pfennigen und Groschen zu berechnende niedrige agrarische Grundsteuer in den allertiefsten Stufen für

den schlechten hiesigen märkischen Sandboden zu entrichten hatte, während mittlerweile die Grundstücke von Jahr zu Jahr ganz außerordentlich im Preise gestiegen sind und riesige Werte hinterher bei der Veräußerung realisiert werden können zu Gunsten derer, die den Grund und Boden der wirklichen Benutzung entzogen.

Das ist ein weiterer Grund, weshalb die ganze Entwicklung der Dinge auf diese völlig schiefe Ebene gekommen ist.

* * *

Nun lassen Sie mich mal einen Augenblick ganz kurz auf die Vergangenheit zurückblicken. Ich lebe jetzt ungefähr drei Jahrzehnte in Berlin, denn ich bin während des deutsch-französischen Krieges im Jahre 1870 hierher berufen worden. Wie lag damals die Sache? Berlin war, wie man öfter spöttisch gesagt hat, mehr eine große Landstadt und noch weit von der Million Einwohner entfernt. Unsere Heere standen im Feld, und der schwere harte Winter 1870/71 lagerte hier über den deutschen Landen und über dem Kriegsschauplatz in Frankreich, wo unsere Truppen das Schwerste durchzumachen hatten, aber immer unentwegt weitergingen. Der Sieg hatte sich definitiv an unsere Fahnen geflochten; von August an bis zum Ende des Krieges ward uns ein unerhörter Erfolg zu teil. Wir straften die Franzosen mit Recht mit den 5 Milliarden Kriegskontribution, die gar nicht mal so hoch war; denn das arme Preußen, das zu Anfang des Jahrhunderts kaum 5 Millionen verarmter Einwohner zählte, hat ungefähr 1½ Milliarden Franken direkt und indirekt dem damals siegreichen Frankreich zu zahlen gehabt, und jetzt handelte es sich um ein Frankreich von 36—38 Millionen Einwohner.

Nun kamen unsere Krieger zurück. Und was sahen sie? Gerade in den Jahren 1871—73 schnellten die Mietspreise und schnellten die Preise der Baustellen, der bebauten Grundstücke und Häuser gar kolossal empor. Die statistischen Nachweise ergeben eine Steigerung von 10, 15, 20 und mehr Prozent von Jahr zu Jahr. Worauf ist dies Emporschnellen zurückzuführen? Auf irgend welche Leistungen der Grundstück- und Gebäudeeigentümer? Was hatten die gethan? Sie hatten hier ruhig gesessen. Der Regel nach werden sie nicht im Kriege mitgedient haben. Sie waren im Handumdrehen durch die weltgeschichtlichen Ereignisse, die das deutsche Heer auf französischem Boden durchgeführt hatte, ganz bedeutend reicher geworden. Als nun die zurückkommenden Soldaten und Landwehrmänner hier einzogen, hieß es, wenn sie eine Wohnung

mieten wollten: jetzt müßt ihr aber 20—30% mehr zahlen, und wenn sie Familie hatten, so wurde ihnen gesagt: ihr dürft aber keine zu große Familie haben; wir wollen keine Mieter mit 5, 6 Kindern! Wenn neue Kinder kamen, hieß es: darauf haben wir nicht gerechnet; die Familie muß in knappem Maß bleiben, sonst können wir es nicht aushalten.

(Heiterkeit.)

Ja, meine verehrten Damen und Herren, das waren die Urteile, die damals gefällt wurden. Und nun vergegenwärtige man sich: da ist der Soldat, der aus dem Felde zurückgekehrt ist und die schwere Miete zahlen muß, und da ist der Hausbesitzer, der weit ab vom Schuß war, und der nun als Grundbesitzer einfach soviel Miete mehr einnimmt und die kapitalisierte Miete in höheren Verkaufspreisen des Grundstücks ausnützt. Ich sollte meinen, die einfache Thatsache, daß einem zurückkehrenden Krieger die Miete gesteigert oder, weil er mit einer großen Familie gesegnet ist, die Wohnung gekündigt wird, hat zehn mal mehr aufhetzend gewirkt als irgend etwas, was die Sozialdemokratie theoretisch und praktisch vertreten hat.

Da liegt eine wichtige Ursache der sozialen Zerwürfnisse, unter denen wir leiden, und insofern hängt die Frage mit dem gesamten öffentlichen Leben eng zusammen.

* * *

Es wird ja heut vielfach als richtig angesehen, daß man kleine Hindernisse eintreten lassen und dem Grundbesitzer Verpflichtungen auferlegen könnte, Einengung der Bauordnung, Aenderung der Steuerverfassung; das lag aber ganz außerhalb des Gedankenkreises derjenigen Mächte, die damals in Berlin und allerdings in der Gesetzgebung Preußens und Deutschlands herrschten. Man operierte immer mit der Idee: das ist ein Privateigentumsrecht, das muß vor allen Dingen sakrosankt sein. Aber so sehr wir dem Sozialismus gegenüber das Privateigentum festhalten wollen, müssen wir doch sagen, das Privateigentum ist auch nur eine gesellschaftliche Institution, die dem Wohle der Gesamtheit dienen soll, und nur innerhalb dieses Rahmens gerechtfertigt werden kann, niemals anders.

(Bravo.)

Diese Dinge waren es, die im Jahre 1872 auf der Versammlung des Vereins für Sozialpolitik in Eisenach bereits Veranlassung gegeben haben, daß die Wohnungsfrage auf die Tagesordnung kam, und daß zu ihr Stellung genommen wurde. Aber damals liefen die Ansichten in der Theorie und in der Praxis vorwiegend darauf hinaus, nur nicht irgend-

wie dem Privateigentumsprinzip zu nahe treten! und daraus leitete man die Notwendigkeit und Rechtfertigung ab, mit dem Grundeigentum, wie mit einem gewöhnlichen Gegenstand spekulieren zu können.

Es waren immer nur andere Mittel, an die man dachte, und unter diesen anderen Mitteln stand beispielsweise immer voran: Möglichste Erleichterung der Kredit-Erlangung, um das Bauen auf diese Weise leichter und wohlfeiler zu machen. Das ist ja an und für sich nicht unrichtig; aber man übersah wieder den Zusammenhang: je mehr man die Kredit-Erlangung erleichtert, desto mehr fördert man die Spekulationen. Hier hängt gerade das Kreditwesen in seiner gegenwärtigen Entwicklung, wie es namentlich von den großen Banken betrieben wird, zu eng zusammen mit dem Interesse der Bauspekulation, und wenn man auf der einen Seite für reelle Bauaufwendungen Kredit verschafft und dadurch die Sache erleichtert, hat man auf der anderen Seite wieder geschadet, indem man mit Hülfe des Kredits den Baustellen-Wucher — man kann das nicht anders nennen — erleichtert hat. Dadurch werden die Grundstücke verteuert, man muß beim Bau sparen, und dies Bestreben wiederum führt zum Sparen-wollen am Arbeitslohn, zu Streiks u. s. w. Das dem so ist, läßt sich überall nachweisen. Auch die vor wenigen Wochen erschienene Streikstatistik für das Reich zeigt das Ergebnis, daß in dem an und für sich nicht besonders streikreichen Jahr 1899, ebenso wie auch in anderen Jahren, unter den Bauhandwerkern am meisten gestreikt wird.

Nun braucht man dies gar nicht für wünschenswert zu erklären, man kann vielerlei Bedenkliches hervorheben, aber wenn, wie beispielsweise 1889, gesagt wird: Was seid ihr Bauarbeiter doch für Thoren! wenn ihr streikt und so höhere Löhne erzielt, so verteuert ihr ja das Bauen, und dadurch verteuert ihr euch selbst die Wohnungen! — Ja, wenn so ein Arbeiter das las, konnte er nicht wirklich mit dem Bibelwort sprechen: Ihr Pharisäer und Schalksnarren, das hebt Ihr hervor, den Splitter in unserem Auge seht Ihr; daß wir etwas mehr Lohn verlangen und dadurch das Bauen etwas verteuern; aber über den riesigen Balken in Eurem Auge geht Ihr leicht hinweg, daß Ihr das Zehnfache der Verteurung durch die Bauspekulation herbeiführt, indem Ihr den Grund und Boden so maßlos in die Höhe treibt!

Hier hängt ja alles zusammen: Weil der Grund und Boden so teuer ist, muß möglichst an den Gebäuden gespart werden, sei es an Löhnen, oder an den Bauhandwerkerforderungen, in der ganzen Bauweise u. s. w. Auch hier kann man wohl mit Recht behaupten, es sind aus

solchen Wahrnehmungen viel mehr schlimme sozialistische Regungen hervorgegangen, als irgendwie aus der Agitation der Sozialdemokraten selbst und aus ihrer theoretischen Forderung. Es sind eben Erfahrungen dieser Art, die viele an der Gerechtigkeit unserer Zustände irre werden ließen! —

* * *

Nun sagte man in den 70er Jahren und früher und später: Ja, gewiß, das läßt sich ja nicht leugnen, unsere großen Städte sind infolge der gesamten modernen wirtschaftlichen Entwicklung riesig gewachsen, und der Grund und Boden hat dort ein Monopol.

Es gilt aber, eben diesem Monopol dadurch entgegen zu arbeiten, daß man die Notwendigkeit, im Centrum zu wohnen, möglichst vermindert. Und nun heißt es: Es muß alles geschehen, um die städtischen Verkehrsmittel richtig zu entwickeln, möglichst wohlfeil zu machen, so, daß beispielsweise, wie in der City von London, das Centrum von Berlin und von ähnlichen großen Orten mehr Geschäftsgegend wird, während die Leute weit draußen wohnen, die Geschäfsleute, die Beamten und schließlich auch die unteren Klassen, die Arbeiter. Wie sind hier die Dinge gegangen? Je mehr sich das Verkehrswesen entwickelte, um so mehr konnte sich die Spekulation in Baugründen nach der Peripherie Berlins und darüber hinaus ausdehnen. Es war ja überall darauf zu rechnen: Demnächst kommt eine neue wirkliche Vollbahnlinie, oder es kommt eine Linie, wie die um Berlin herumgehende Verbindungslinie, oder es kommt die damals beginnende Pferdebahn, der Vorläufer der jetzigen elektrischen Bahnen u. s. w. Dadurch wird es in der That möglich, mehr draußen zu wohnen. Aber eben deshalb, weil das möglich wird, haben Bodenspekulanten sofort die Hand auf den Grund und Boden gelegt und gesagt: Dann muß man uns den Boden um einen teureren Preis abnehmen. Also damit war auch nicht geholfen.

Damit hing nun wieder eine Notwendigkeit zusammen, an die man früher auch nicht gedacht hat, nämlich die, an der Peripherie hohe Häuser zu haben. Früher hieß es allgemein: Im Mittelpunkt der Stadt große, hohe Häuser; nach der Peripherie zu ermäßigt sich das allmählich, und auf dem Lande, womöglich auch in der Nähe der Stadt, einstöckige Häuser. Jetzt brauchen wir nur auf irgend einer Bahnlinie nach Berlin hinein zu fahren, und sehen schon in einer Entfernung von beinahe 1 Stunde von Berlin Häuser von 4—6 Stockwerken. Auch das hängt wieder mit dieser kolossalen Steigerung der Bodenwerte zusammen.

Daneben beging man freilich noch einen anderen Fehler. Die Verkehrsmittel müssen, wenn sie ihre Aufgabe erfüllen sollen, doch auch so verwaltet werden, wie das Gesamtinteresse es verlangt. Man müßte die Verwaltung in die Hände der Gemeinde selbst legen. Die Gemeinde kann eine durchaus genügende Rente daraus ziehen und außerdem die Sache so gemeinnützig einrichten, daß in der That allen Bedürfnissen des Verkehrs und namentlich auch der kleineren Leute Rechnung getragen wird. Was thut man statt dessen? Man gründet große Gesellschaften, erlaubt ihnen, wie noch jüngst, die Fusionierung mit anderen, schafft große Monopole und steht dann diesen Monopolen gegenüber völlig ratlos da.

(Sehr richtig!)

Es ist nun zwar zuzugestehen: diese Gesellschaften haben einen nicht unbedeutenden Teil ihres Ertrages für Straßenreinigung und dergl. und als Entgelt für die Konzession mehr zu zahlen; sie sind aber noch immer in der Lage, ganz gut 10—14% Dividende zu zahlen.

Wir sehen also, auf diese Weise kann man ein solches Problem nicht lösen. Eine Stadtverwaltung, die eine richtige Bodenpolitik treiben will, müßte auch eine richtige Politik des Verkehrswesens treiben. Einrichtungen, wie die für Straßenbeleuchtung, Wasserversorgung, Verkehrswesen gehören in die Hände der Gemeinde. Sie kann diese sehr wohl verwalten.

(Sehr richtig!)

Das ist nicht schwerer als eine Menge von Problemen, die die Gemeinden sonst gelöst haben. — Berlin hat ja allerdings eine wunderbare Geschichte. Wenn einmal jemand nach 100 Jahren eine Geschichte von Berlin schreiben wird, so wird er vielleicht hier und da an alte Volkssagen, an die von Schilda und von Schöppenstedt, erinnert werden.

* * *

So haben wir denn nun die schwere Lage, in der wir uns jetzt befinden. Wir müssen steigende Mieten zahlen, die Mieten machen bei dem Einkommen der kleinen Leute ein Viertel, gelegentlich noch mehr aus. Es sei hier im Vorbeigehen daran erinnert, daß nach dem Urteil von Kennern der Verhältnisse zu den Umständen, die die Kommune in Paris gezeitigt haben, auch die Thatsache gehörte, daß weite Kreise der Pariser Bevölkerung ein Drittel oder nahezu ein Drittel ihres Einkommens für Miete ausgeben mußten. Das sind wiederum aufregende Dinge. Wir haben aber nichts Anderes gethan, als uns ganz in dieselbe Richtung hinein begeben, und sehen nun immer wieder — auch jüngst

wurde es wieder hervorgehoben —: alle Verbesserungen der Löhne, die ja ganz ohne Zweifel in bedeutendem Maße eingetreten sind, wenn auch schwankend, alle Verbesserungen der Beamtengehälter, die ja auch in den letzten 30 Jahren bis in die jüngste Zeit hinein stattgefunden haben, alle Verbesserungen der wirtschaftlichen Lage aller Bevölkerungsklassen kommen in letzter Linie den Grundbesitzern zu Gute; die größeren Einnahmen der zur Miete wohnenden Bevölkerung sind nur ein durchlaufender Posten; je mehr sie einnehmen, desto mehr können sie in der That an Miete zahlen, und von den Hausbesitzern wird nicht selten eine Steigerung der Miete direkt mit dem Hinweis darauf begründet, daß der Mieter doch jüngst eine Gehaltszulage bekommen habe. Als wir in den siebziger Jahren in Preußen und dem übrigen Deutschland die Wohnungsgelder einführten, waren auch sie vielfach ein solcher durchlaufender Posten. Nominell bekam sie der Beamte, reell vielfach der Hauseigentümer in Gestalt der gesteigerten Miete. Auch das zeigt den Monopolcharakter. Durch eine einfache Verbesserung der Einnahme kann man den bestehenden Uebelständen nicht entgegenwirken, weil das schließlich dazu beiträgt, dem Bodenmonopol und seiner Ausbeutung eine noch günstigere Stellung zu geben.

Das ließe sich leicht noch weiter ausführen. Indessen es mag an den angedeuteten Momenten genügen. Alles zusammenfassend, möchte ich meine Meinung folgendermaßen aussprechen: Ja, es ist wahr, daß zu dem, was wir Wohnungsnot nennen — nicht allein, das wäre zu viel behauptet, aber in sehr großem Umfange — das Bodenmonopol der städtischen Grundeigentümer, der Baustellenbesitzer, der Grundstückspekulanten, der Hauseigentümer sehr wesentlich beiträgt. Das ist nicht zu leugnen, und es ist unbegreiflich, wie man das jemals verkennen konnte.

* * *

Hier die Grundsätze der freien Konkurrenz anzuwenden, ist schon wegen des Monopolcharakters nicht zulässig, man mag über die freie Konkurrenz denken, wie man will. Bei beweglichen Gegenständen liegt die Sache ohne Zweifel anders; da kann, wenn etwas verteuert wird, die vermehrte Konkurrenz herankommen und den Preis herabdrücken. Man muß weiter zugestehen: Bei anderen Grundstücken, bei der anderen Hauptkategorie, beim ländlichen Boden, liegen die Dinge ganz anders. Da kann von solchen Monopolverhältnissen teils gar nicht, teils nur ganz entfernt in solcher Weise die Rede sein wie bei dem städtischen Boden. Der einzige analoge Fall würde vielleicht der Bergwerksboden sein, und

da zeigen sich ja auch schlimme Erscheinungen. Der städtische Boden steht ganz anders da; er kann mit dem übrigen Boden nicht verglichen werden, auch nicht mit den beweglichen Gegenständen, und deshalb kann man auch nicht dieselbe wirtschaftliche Rechtsordnung für den städtischen Boden für richtig erklären, die sich sonst bewährt hat.

* * *

Die Bodenreformer sind nun, wie manche Andere, die sich da und dort eine etwas scharfe Kritik an den bestehenden Verhältnissen erlauben, kurzweg immer beschuldigt worden: Ja, teils seid Ihr Sozialisten, teils ebnet Ihr dem wahren Sozialismus die Bahn. Darauf wird man antworten müssen: Das sind doch reine Schlagwörter. Unser großer Bismarck, dem auch ein solcher Vorwurf gemacht wurde, hat darauf in seiner derben Weise geantwortet: „Es ist mir ganz Wurst, ob Ihr mich Sozialist nennt oder nicht!“ Und es sollte jedem vernünftigen Menschen Wurst sein. Darauf kommt's nicht an. Es ist aber eine ganz falsche Behauptung, daß diejenigen, die die Bodenreform vertreten, oder die sich ähnlich zu der Sache stellen, wie die meisten akademischen Nationalökonomen, Sozialisten seien. Man hat uns spöttisch Kathedersozialisten genannt, und wir haben den Spottnamen auch angenommen; — es war vielleicht nicht richtig, daß wir uns so bereitwillig diesen Namen zuteil werden ließen; denn Sozialisten im eigentlichen Sinne des Wortes sind wir und die Bodenreformer — das wissen die Sozialisten am besten — nicht. Die Bodenreformer wollen doch das Kapitaleigentum den Privatunternehmern belassen, und sie sinnen ja auch nur auf eine Ordnung im Grund und Boden, die zwar den Gemeinden und eventuell dem Staate ein gewichtiges Wort mitzusprechen erlaubt, aber im übrigen doch die privatwirtschaftliche Thätigkeit, die privatwirtschaftliche Kapitalverwendung beibehält.

Das kann niemand, der ehrlich ist, und der die Dinge kennt, als wirklichen Sozialismus bezeichnen. Es sind vielmehr hier eher wieder Anknüpfungen an ältere Rechtsanschauungen, wie wir sie zum Teil gerade auf deutschem Boden dem germanischen Recht verdanken. Es sind Rechtsanschauungen, die mehr mit dem römischen Eigentumsbegriff, den man ja leider auch auf den Grund und Boden, zumal den städtischen, angewendet und aus denen man die wunderbarsten Konsequenzen gezogen hat, im Gegensatz stehen. Ich erinnere mich, daß es hier vorgekommen ist, als die an und für sich ganz richtige bau- und feuerpolizeiliche

Verordnung erlassen wurde, die dahin ging, daß keine Ofenklappen mehr angebracht werden sollten, um das Ausströmen lebensgefährlicher Gase zu verhüten, man vielfach erwiderte: Nein, das geht nicht, das wäre ein Eingriff in das Privateigentum, das ich an dem Ofen habe. Ich bin nicht verpflichtet, meine Ofenklappe abzureißen. Solche thörichten Konsequenzen zog man aus diesem extremen Eigentumsbegriff.

Mit diesem extremen Eigentumsbegriff muß in der ganzen Frage gebrochen werden. Das führt aber nicht zum Sozialismus, sondern das führt zu einer Rechtsordnung, die dem Sozialismus die Angriffspunkte, die er nur zu sehr in unsern gegenwärtigen Verhältnissen findet, entzieht. Die Bewegung der Bodenreform befindet sich also auf einem ganz gesunden Boden, in einer ganz gesunden Richtung, und sie ist vielmehr geeignet, der Sozialdemokratie Abbruch zu thun, als manches andere, was gegen die Sozialdemokratie geplant worden ist. Gegen diesen Vorwurf muß ich daher diese Richtung durchaus in Schutz nehmen.

* * *

Ich höre nun, daß ein Kollege von mir, Herr Professor Oertmann, hernach noch zu dem Thema sprechen wird, speziell über einen wichtigen Punkt der Frage der Rechtsordnung, um die es sich hier handelt und der auch schon bei den früheren Gegenständen der Tagesordnung gestreift wurde, namentlich in dem einleitenden Vortrag des Herrn Vorsitzenden. Ich meine die Frage, die im neuen Bürgerlichen Gesetzbuch auch als eine praktische anerkannt ist, die des „Erbbaurechts". Ich will eben deswegen, zumal da ich mich in dieser Materie nicht so kompetent fühle, wie der Jurist, nicht darauf eingehen, ich möchte nur, soweit ich mir ein Urteil habe bilden können, sagen: Gewiß wird es sehr erwünscht sein, wenn Versuche in dieser Richtung sich bewegen. Ich habe nur ein gewisses Bedenken, ob die Kreditbedürfnisse genügend befriedigt werden können. Sonst ist der Weg gewiß im hohen Maße erwünscht.

* * *

Was wir aber, abgesehen davon, mehr an wirtschaftlichen Postulaten aufstellen können, um den gegenwärtigen Uebelständen entgegen zu treten, das möchte ich etwa so bezeichnen. Einmal ein wichtiger Punkt, der die ganze Frage betrifft: Gewiß, wir haben sehr viel vom Gesetzgeber zu verlangen, aber keineswegs alles; es muß vielmehr etwas vorangehen, woraufhin erst eine Gesetzgebung ordentlich fundiert werden kann, das ist eine Läuterung der öffentlichen Meinung und eine Läuterung

des öffentlichen Gewissens. Es muß eine Operation, wie die Bodenspekulation, von dem öffentlichen Gewissen und von der öffentlichen Meinung verurteilt werden; sie darf nicht zu den Operationen gehören, die für fair und anständig gelten. Das ist ein sehr wichtiger Punkt, weil wir in der That nicht überall mit dem Recht nachkommen können. Aber mit Hilfe der Sitte und mit Hilfe sittlicher Grundsätze und besonders der öffentlichen Meinung können wir hier wirken. Nebenbei braucht man andere Spekulationen in Aktien und dergleichen nicht besonders zu begünstigen; aber es bleibt wahr: alle Wertpapierspekulation an den Börsen ist nicht entfernt so gemeingefährlich, wie die Grundspekulation, wie wir sie in Berlin und andern Großstädten sehen. Diese Spekulation in Grund und Boden verteuert uns die Befriedigung unserer wichtigsten Lebensbedürfnisse. Das thut die Börsenspekulation nicht in dem Maße. Selbst die wildesten Spekulationen in Getreide und dergleichen, wie etwa in den großen Kornoperationen Amerikas von Leiter und anderen Leuten, gelingen in der Regel nur kurze Zeit, dann kommt ein starker Rückschlag, der zwar nicht alles ausgleichen mag, aber doch die freie Bahn wieder ebnet. Bei der Bodenspekulation ist das anders. Da kommen auch Zeiten der Baisse, wie wir sie in den siebziger Jahren gehabt haben und wahrscheinlich auch demnächst bei uns haben werden. Aber im Großen und Ganzen geht — in einer starken Wellenbewegung zwar — der Preis des Grund und Bodens aufwärts. Deshalb liegt diese Spekulation ganz anders. Aber umsomehr müßte sie vom öffentlichen Bewußtsein verdammt werden.

Ich möchte nun noch einen Punkt streifen, der in den Bodenreformschriften vielleicht angedeutet, aber nicht näher ausgeführt ist. Da ist mir aufgefallen, daß man zwar immer die Schäden nachzuweisen sucht, welche die Steigerung der Bodenwerte durch die Spekulation zuwege bringt. Aber es ist doch noch ein anderer Schaden zu erkennen. Wer bezieht denn diese riesigen Gewinne, und wozu werden sie erworben? Wenn wir da hören, daß Leute mit allen Finessen arbeiten, um sich der gerichtlichen Strafe zu entziehen, Leute, die durch derartige Spekulationen vielfache Millionäre geworden sind, da sehen wir dann die Gefahren und die Versuchungen, die eintreten. Nur mit solchem leichterworbenen Reichtum kann so maßlos frivoler Luxus getrieben werden, kann mit Tausenden und Hunderttausenden um sich geworfen werden, um, eventuell im Wege der Bestechung, Befreiung von wohlverdienter Strafe zu erreichen. (Lebhafter Beifall.) Auch da hängen die Dinge zusammen

Es muß also auch auf die Schädlichkeit des zu leicht erworbenen Reichtums hingewiesen werden. Ein wahrer Hohn ist es namentlich, wenn man da etwa kurzweg sagt, wie die älteren Vertreter der früheren nationalökonomischen Richtung: „Kapital und Reichtum entsteht durch Sparen, durch tüchtige Wirtschaft.“ Ja, meine Herren, wenn ich heut durch Grundstücksspekulationen Millionen gewinne und sie in ganz kurzer Zeit auf die üppigste Weise vergeude, dann habe ich nichts mehr. Aber in der Regel wird doch trotz üppigen Lebens noch ein bedeutender Teil des Erworbenen angesammelt, und der stammt allerdings formell aus der Sparthätigkeit, reell aber aus dem großen Grundgewinn, den ich vorher erzielt habe. Ich meine nun, gegen eine derartige Erwerbung von Einkommen, Vermögen und Reichtum und eine derartige Verwendung, müßte überall die öffentliche Meinung schärfer reagieren. Das ist eine Voraussetzung für vieles Weitere.

* * *

Da aber allerdings gilt es, nach Möglichkeit entgegen zu arbeiten den schlimmen Gestaltungen, die wir bereits haben. Hier wird man nicht wiederum mit dem Eigentumsbegriff und den absoluten Forderungen die man daraus ableitet, operieren können, sondern man wird sich mit Recht sagen müssen: die Rechtsordnung hat sich hier freien Spielraum zu vindizieren, um das städtische Grundeigentum und Gebäudeeigentum fungieren zu lassen, wie es dem Gesamtwohl entspricht, und dazu bieten sich immerhin manche Wege. Das Erbbaurecht und was damit zusammenhängt, auch wenn es sich so durchführen läßt, wie die Herren hoffen, würde doch nur für die Zukunft etwas leisten und nur auf einen kleinen Teil des Grund und Bodens sich erstrecken können, — allmählich ja auch auf einen größeren, aber die Masse des Bodens würde es nicht treffen. Deshalb wird eine Ergänzung nach verschiedenen Seiten nötig sein, um auch die bestehenden Uebelstände, wenn nicht zu beseitigen, so doch zu vermindern. Dahin gehört meines Erachtens wiederum das, was ich bei der Aufzählung der einzelnen Versäumnisse schon angedeutet habe: eine Bauordnung, die nicht in erster Linie das Interesse der Besitzer, sondern in erster Linie das der Bevölkerung, die in den Häusern wohnen soll, wahrnimmt; eine Bauordnung, die das nicht ermöglicht, was wir in Berlin erreicht haben, daß wir vielleicht die elegantesten Vorderräume haben, aber selbst in den Wohnungen der wohlhabenden Leute unhygienische Schlafzimmer, und daß die Dienst-

boten in wahren Löchern hausen. Da kann die Bauordnung sehr wohl vorschlagen: in einem Hause mit den reichen und feinen Wohnungen und Zimmern, „hochherrschaftlich“, wie die Berliner Redensart lautet — nächstens wird es wohl noch heißen „höchstherrschaftlich“, — in einem solchen Hause müssen neben den eleganten Räumen genügende Räume da sein vor allem auch für die Dienstboten, die doch ein wesentlicher Bestandteil eines großen Haushaltes sind. Und wenn es etwa von Seiten der Herrschaft heißt: da werden ja unsere Räume verkleinert, wird man entgegnen müssen: natürlich werden sie kleiner, ihr müßt euch eben mehr beschränken, wenn es nicht anders geht, ihr könnt aber nicht verlangen, daß die ganze Beschränkung an Raum, Luft, Licht, also den wichtigsten Lebensbedingungen, auf die Dienstboten abgewälzt wird.

Ebenso muß die Bauordnung für solche Quartiere eingerichtet werden, wo es sich um kleine Leute handelt, bei denen die Dienstbotenfrage nicht mitspricht, wo aber die Wohnungen wenigstens nach Einrichtung und Ausstattung so beschaffen sein müssen, daß wir sie als einigermaßen menschenwürdig bezeichnen können. Wenn 4, 6, 8 Menschen, und zwar erwachsene Menschen verschiedenen Geschlechts, in demselben Raume zusammen wohnen, so ist das eine Brutstätte von Lastern und Gemeinheiten schlimmster Art. Die Uebelstände, die da entstehen, liegen nicht an den Personen, sondern an den Lebensbedingungen, in die wir sie hineingesetzt haben, und solche Lebensbedingungen müssen aus dem bestehenden Monopolverhältnisse hervorgehen. Hier könnten wir sehr wohl sagen: wenn wir den Grundstückswert auf die Hälfte reduzieren, so reicht das, was wir ersparen, aus, um die Häuser viel gesünder, geräumiger, besser zu bauen, als heut. Man kann beinahe sagen, wir könnten hier in Berlin in Marmor wohnen, wenn wir nicht die riesige Grundrente zahlen müßten. Das könnte wenigstens vermieden werden, nur mit Stuck, wie es überwiegend geschieht, zu arbeiten und in Kommoden- und Schachtelstyl unsere Gebäude zu errichten. Auch ästhetisch und künstlerisch könnte vielmehr geschehen. Jetzt muß allenthalben gespart werden, weil viel zu hohe Summen auf die Baustellen verwendet werden müssen. So hängt auch hier eins mit dem anderen zusammen.

* * *

Ferner wird durchaus zu verlangen sein, daß auch den bisherigen Grundstücken und Gebäuden gegenüber die Steuerverfassung in der Weise verbessert wird, wie wir jetzt glücklicherweise da und dort begonnen

haben, es zu thun, aber freilich noch nicht ausreichend. Was wird denn dann geschehen? Dann werden doch die Renten der Gebäude vermindert werden? Zugestanden. Das ist aber durchaus nicht unbillig Ich erinnere hier daran, wie die öffentliche Meinung falsch belehrt worden ist, als die Kanalisierungsabgabe eingeführt wurde. Es handelte sich darum, die Kanalisierungsabgabe zu regeln und sie in stärkerem Maße als bisher den Gebäudebesitzern aufzulegen. Das galt ihnen als Verletzung ihrer Interessen, während man doch sagen kann: Ihr habt die riesigen Vorteile vom Wachstum der Stadt, Eure Grundstücke sind im Werte gestiegen, und Ihr wollt nicht einmal diese Lasten tragen? Gerade solche Lasten müssen möglichst den Gebäude- und Grundbesitzern auferlegt werden, die doch von der Entwicklung der Stadt den Hauptvorteil einzuheimsen verstehen.

Nebenbei möchte ich aber doch den Vorbehalt machen, daß man sich auch hier hüten muß, zu sehr zu generalisieren. Was für große, entwickelte Städte, für Metropolen und Industriebezirke paßt, darf man nicht ohne weiteres auf kleinere Orte übertragen, wo von einer Steigerung der Grundrente nicht immer die Rede ist, wo sie vielleicht eher eine sinkende Richtung hat. Da muß also die Steuerverfassung verschieden sein. Jetzt haben wir aber gerade den Vorteil — und das ist ein Erfolg des Finanzministers Miquel — daß wir die Gebäudesteuerordnung und anderes mehr für jede Stadt so einrichten können, wie es deren Verhältnissen am besten entspricht. — Es ist durchaus nicht notwendig, daß in einem kleinen Nest wie Buxtehude und in einer Großstadt wie Berlin in derselben Weise verfahren wird. Hier wird es allerdings richtig sein, daß wir die Steuerverfassung in der Weise regeln, wie die Bodenreformer es empfehlen und wie auch ich als Theoretiker es — freilich nicht immer mit genügendem Erfolg — vertreten habe.

Ich meine auch, es müßte vor allem verlangt werden, daß wir einmal in Orten wie Berlin und ähnlichen die laufende Besteuerung der Bauplätze genügend hoch festsetzen. Bei Baustellen, wo ja von Ertrag absolut keine Rede sein kann, ist es unsinnig, die Besteuerung nach dem Ertrage vorzunehmen, den das Grundstück als Kartoffelfeld früher ergeben hat. Aber auch bei den Gebäuden ist der Ertrag nicht immer der richtige Maßstab. Hier ist der Wert der bessere Maßstab.

Für kleinere Orte will ich das, wie gesagt, nicht unbedingt zugeben, aber für Berlin ist es in der That richtig. Wir würden dann den großen Vorteil haben, daß die Luxusgebäude und Grundstücke, die einen höheren Wert präsentieren, entsprechend höher getroffen würden.

(Sehr richtig!)

Das ist die laufende Steuer. Daneben aber würde wohl noch ganz apart ins Auge zu fassen sein eine Besteuerung, die das Zurückhalten der Baustelle von der Bebauung, wenn nicht hindert, so doch möglichst erschwert. Das kann nur ein Zuschlag zur laufenden Steuer sein nach dem Wert der unbebauten Stelle, es kann aber noch hinzukommen eine solche Steuer, die bei der Realisierung des Kaufwerts des Grundstücks in einem hohen Satze eingezogen wird. Ich meine, daß ein solcher Punkt sich als Ergänzung zu den Thesen zweckmäßig erwiese, die Umsatzsteuer so einzurichten, daß sie gerade die Steigerung des Wertes trifft.

Hierbei aber würde sich eine Reform empfehlen, die meines Erachtens auf der Hand liegt, auch da und dort schon erwogen, meines Wissens aber bisher nicht praktisch durchgeführt ist. Wir haben ja bekanntlich die Umsatzsteuer. Sie beträgt bei uns in Preußen 1 Prozent und jetzt für die Gemeinde Berlin 1 Prozent dazu. In anderen deutschen Ländern ist sie gelegentlich höher, so in Baden 2½ Prozent. In Frankreich beläuft sie sich auf beinahe 6 Prozent — unerträglich für ländliches Besitztum, aber wohl ein etwas dazu mitwirkender Umstand, daß in den französischen Städten die Baustellen-Spekulation nicht so nachteilig wirken kann wie bei uns, weil eine zu hohe Steuer darauf liegt. Das Richtigste wäre nun, eine Steuer, die in dieser Weise wirkt, einzurichten. Jetzt wird der 1prozentige Betrag berechnet für den ganzen Wert. Auch wenn ich gar nichts gewonnen habe, muß ich für ein Haus, das ich vor 10 Jahren für 100000 Mark erworben habe und jetzt für denselben Preis wieder verkaufe, 1 Prozent zahlen. Das ist nicht immer billig. Wenn mir nachgewiesen werden kann, daß mein Grundstück, ohne neue Kapitalaufwendung durch einfache Entwicklung der Konjunktur, auf 150000 Mark im Preise gestiegen ist, dann ist der Wertzuwachs das Objekt, das mit der Steuer getroffen werden muß. Das steuertechnisch einzurichten, ist gegenüber anderen Steuerproblemen gar nicht besonders schwierig. In dem eben angeführten Falle also könnte ein hoher Prozentsatz der Steuer eintreten. Diese Sache ist ja, wenn auch nicht genau in dieser Weise, so doch in der Richtung des eben erwähnten Beispiels in unserer chinesischen Niederlassung geregelt worden. Es würde sich empfehlen, damit weiter vorzugehen. Eine solche Umsatzsteuer würde daher nach meiner Meinung durchaus zur Ergänzung dienen müssen.

Es kommt aber freilich immer in Betracht: wenn man einmal so

ein Prinzip aufstellt, hat es weitere Konsequenzen. Eine solche wäre beispielsweise, daß wir auch in denjenigen Fällen, wo nicht ein Besitzwechsel unter Lebenden durch entgeltliche Transaktionen stattfindet wie im Kauf und Verkauf, sondern im Erbgang und Besitzwechsel dabei, — daß wir dabei berücksichtigen, ob ein solches Immobil einfach durch Konjunktur im Wert gestiegen ist. Da hören wir bei uns immer die Redensart: eine Erbschaftssteuer, und gar in direkter Linie, bei Kindern, das widerspricht doch dem deutschen Gemüt. Das ist nichts als eine der Redensarten, um die man in solchen Fällen nicht in Verlegenheit ist. Die Engländer sind zwar keine Deutschen, aber doch Germanen, und haben auch ein Familienleben, das mit dem unseren wohl einen Vergleich aushält, und sie haben sich trotzdem nicht gescheut, die Erbschaftssteuer in direkter Linie einzuführen und die Kinder zu belasten; sie haben neuerdings sogar die Erbschaftssteuer so eingerichtet, daß sie nach der Höhe der ganzen Erbschaftsmasse steigt; je größer die Erbschaft, um so höher der Steuersatz. In Elsaß-Lothringen haben wir die Erbschaftssteuer der Kinder aus der französischen Zeit auch noch. Zwei deutsche republikanische Gemeinwesen, Hamburg und Lübeck, haben die Erbschaftssteuer auf die Kinder erst in den letzten Jahren eingeführt. Da muß die öffentliche Meinung aufgeklärt werden, daß man nicht mit solchen Rücksichten kommt. Wenn das geschieht, können wir eine solche besondere Berücksichtigung des steigenden Grund- und Bodenswerts bei Baustellen und bebauten Grundstücken sehr wohl durchführen.

* * *

Ich glaube, daß durch dergleichen immerhin schon eine Besserung eintritt. Vor allen Dingen wird die Umsatzsteuer, die von dem durch die Konjunkturen gewonnenen Wert einen bedeutenden Prozentsatz wegnimmt, die Bauspekulation wesentlich hemmen. Vielleicht hört man dem gegenüber die Ansicht, das werde nicht der Fall sein, sondern dann werde die Baustelle teurer werden in Anbetracht der Steuer. Darauf antworte ich: Das ist sehr unwahrscheinlich; denn allgemein haben die Baustellen und städtischen Grundstücke in einem bestimmten Zeitpunkte unter den gegenwärtigen Verhältnissen schon einen Maximalwert. So beliebig höher treiben kann man den Wert der Grundstücke keineswegs.

Es gilt vielmehr die alte nationalökonomische Regel, die schon von der klassischen Nationalökonomie aufgestellt worden ist: eine Steuer, die auf die Grundrente fällt, kann nicht eigentlich abgewälzt

werden. Sie wird von demjenigen getragen, der sie zahlen muß. Das würde hier der Grundbesitzer, der Baustellenbesitzer und vollends der Spekulant sein. Den aber so scharf zu treffen, ist nicht nur nicht schädlich, sondern in hohem Maße gemeinnützig und Voraussetzung dafür, daß wir zu gesunden Grund- und Bodenverhältnissen und Wohnungszuständen kommen.

* ▪ *

Damit hängt ein anderer Umstand zusammen, mit dem ich mir erlauben will, zu schließen. Meine Herren, wir müssen doch überhaupt wieder zu der Auffassung kommen, daß ein Haus, ähnlich wie ein Bauern- oder Rittergut, als Privateigentumsobjekt nur dann eine innere Berechtigung hat, wenn es den Gebrauchszwecken der Eigentümer in richtiger Weise dient. Heute sind Häuser und Landgüter vielfach zu Spekulationsobjekten geworden. Das ist aber etwas Mißliches. Auch hier gilt es, die öffentliche Meinung aufzuklären. Ich kann da zufällig aus eigener Erfahrung sprechen. Ich bin auch ein kleiner Hausbesitzer, in der Lessingstraße in Berlin, und es ist wiederholt vorgekommen, daß ich von irgend einer Firma Briefe erhielt, in denen es hieß, der und der hätte mein Haus gesehen und möchte es mir abkaufen, was für einen Preis ich dafür haben wollte. Ich habe darauf eine nach Berliner Ausdruck „patzige" Antwort gegeben und wäre geneigt, noch patziger zu antworten, etwa in folgender Form: Werter Herr, wenn ich Ihnen im Tiergarten begegne, mir Ihre neue Hose ansehe, und, weil sie mir gut gefällt, Sie frage: Wollen Sie mir nicht Ihre Hose verkaufen? — Was würden Sie mir erwidern? Jedenfalls doch: Sind Sie nicht bei Trost? oder ähnlich. In derselben Weise möchte ich Ihnen erwidern: Ich habe mein Haus nicht gekauft, um Häuserspekulant zu werden.

Möglich, daß ich — oder meine Familie — mal etwas daran gewinne, weil unter gegenwärtigen Verhältnissen der Wert gestiegen ist. Diesen Gewinst halte ich dann nicht für unreeller erworben als einen Lotteriegewinn; wenn ich ihn nicht mache, halte ich es für gerechtfertigt, daß er mir nicht zuteil wird. Wenn ich ein Haus besitze, dann gebrauche ich es zu dem Zwecke, dem ein Wohnhaus dienen soll, nicht zu Spekulationszwecken. Die Auffassung, als ob man Häuser nur besäße, um sie morgen zu verkaufen und daran zu gewinnen, halte ich sozial für schädlich.

Nun frage ich Sie, wo in Berlin eine solche Auffassung vertreten wird? Wer dergleichen Auffassungen hat, von dem wird gesagt: das ist ein verrückter Heiliger, mit dem ist nicht zu reden. Ich frage Sie weiter: Sie fahren gewiß öfters auf der Straßenbahn und sind genötigt die Gespräche anzuhören, die dort geführt werden. Nun, ich will nicht nach allen Seiten mit Beispielen kommen, sie liegen ja auf der Hand. Aber wovon sprechen wohl meistens Herren im mittleren und höheren Alter? Von Geschäften und zwar in den meisten Fällen von Grundstückspekulationen u. dgl. m. Wes das Herz voll ist, womit das Gehirn beschäftigt ist, des geht der Mund über, und der Kopf und das Hirn dieser Leute ist beständig von dem Gedanken des durch Grundstücksspekulationen zu erzielenden Gewinnes erfüllt. Das ist traurig. Aber eine solche Gestaltung der Gesinnung ist das, was zuerst beseitigt werden muß, sonst bekommen wir keine Reform im Recht, und keine gründliche Reform in der Sitte, und darum dreht sich doch in der That alles.

* * *

So schließe ich denn, indem ich Ihnen empfehle, im ganzen diese Resolution anzunehmen. Ich fühle mich nicht kompetent, sie zu ergänzen. Wäre ich berechtigt, Ergänzungen eintreten zu lassen, so würde ich sagen: es fehlt am Schluß eine Bemerkung über die Umsatzsteuer, die namentlich so einzurichten wäre, daß sie den steigenden aus Konjunkturen, nicht aus Kapitalaufwendungen entstehenden Wert träfe. Weiter würde etwa noch hinzuzufügen sein: es handelt sich darum, daß man auch beim Erbgang die Konjunkturen bei Grundstücken u. s. w. entsprechend mitberücksichtigt. Ich würde ferner sagen: Mit der Grund- und Bodenfrage hängt die Verkehrsmittelfrage zusammen. In großen Gemeinwesen wie in Berlin und ähnlichen Großstädten müssen die Verkehrs- und Beleuchtungsanstalten u. s. w. in städtischen Besitz übergehen, und die Stadt muß sie so verwalten, wie es finanziell sich rechtfertigt, aber wie es vor allen Dingen auch dem gemeinnützigen Interesse der Gesamtheit entspricht. Die Bahnen sind also nach allen Seiten auszudehnen, es hat ein billiger Verkehr einzutreten, und es ist dafür zu sorgen, daß Zustände, wie sie heute bestehen, — daß man zu gewissen Tagesstunden nicht mitkommt, nur damit die Aktionäre recht hohe Dividende verdienen, und daß die Leute sich bei schlechtem Wetter Lungenentzündungen auf den Vorder- und Hinterräumen holen — unmöglich gemacht werden.

Gehen wir so vor, so werden wir zwar nicht alle Uebelstände beseitigen — das gebe ich zu — aber doch die ärgsten, und wir werden es erreichen, daß das Bodenmonopol, das zu schreienden Mißständen geführt hat, diesen nachteiligen Einfluß auszuüben nicht mehr imstande sein wird. Ich sollte meinen: gerade ein Gemeinwesen wie Berlin hätte hier zu allererst die Aufgabe, einzuschreiten.

In Berlin sehen wir es doch wahrhaftig, es sind große allgemeine Entwicklungen, die ein Gemeinwesen emporbringen, bei aller Tüchtigkeit der einzelnen, die mitgewirkt hat. Aber was ist der Einzelne bei aller Tüchtigkeit gegenüber dem Ganzen? Die Entwicklung Berlins von einem slavischen Fischerdorf zu der kleinen Landstadt, die es zur Zeit des Großen Kurfürsten war, zu der gewaltigen Weltstadt, die heute mit den Nachbarorten $2\frac{1}{2}$ Millionen Einwohner zählt — nicht viel weniger als Paris — ist nicht das Ergebnis der Thätigkeit der Einzelnen, sondern der Gesamtheit. Auf ihr beruht alle Entwicklung. Deswegen soll die Gesamtheit den daraus erwachsenden Nutzen möglichst für sich haben, im Interesse ihrer selbst und im Interesse des Einzelnen, dem alles, was sie giebt, zugute kommt.

(Stürmischer, langanhaltender Beifall.)

Vom Erbbaurecht.

I.

Von Dr. jur. Paul Oertmann, Professor an der Universität zu Berlin.

1. Das Erbbaurecht ist keine Neuschöpfung des Bürgerlichen Gesetzbuches. Es hat als superficies schon dem Römischen Rechte angehört, wenn es dort auch allem Anschein nach keine sonderlich große Rolle gespielt hat und in den Quellen nur spärlich erwähnt wird. Immerhin ist es dem in Deutschland aufgenommenen Römisch-Gemeinen Rechte nicht fremd geworden; auch in die modernen Gesetzgebungen, insbesondere das Preußische Landrecht, wurde es übernommen (Teil I, Titel 22, Abschnitt 7). Aber seine Anwendung im Leben war im ganzen gering. Beispiel: Kroll. Die Motive zum Entwurf des B. G.-B., III, S. 467, bemerken ausdrücklich, „das es nur sporadisch vorkomme und nur verhältnismäßig geringe Parzellen belaste" — ja, sie glaubten mit solchem Hinweis die Aufnahme des dem extrem individualistischen Geiste des Entwurfes offenbar ziemlich unsympathischen Institutes rechtfertigen zu müssen. Für das preußische Rechtsgebiet war sogar gelegentlich behauptet worden, daß unser Institut durch die Ablösungsgesetzgebung von 1850 mitbetroffen sei, eine freilich mit Recht meist, auch von den Motiven, abgelehnte Behauptung, die aber immerhin bezeichnend ist für die Anschauung des ökonomischen Liberalismus und Individualismus, dem jede Abweichung vom freien, in der Bewegung thunlichst ungehemmten privaten Grundeigentum als eine zur Abschaffung reife Anomalie erschien.

Das B. G.-B. nimmt nun dies lange verkannte Rechtsgebilde auf als „Erbbaurecht" in den §§ 1012—17 und verschafft ihm

dadurch Anspruch auf erhöhte Beachtung. Vor allem ist es Sache unseres Bundes der Deutschen Bodenreformer, auf diese unseren Bestrebüngen einigermaßen adäquate Rechtsform in ihrer zeitgemäßen Umgestaltung mit Nachdruck hinzuweisen.

2. Das Erbbaurecht ist nach § 1012 das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Bauwerk zu haben. Es sind also an dem so belasteten Grundstück zwei Berechtigte vorhanden:

a) der Eigentümer des Bodens,
b) der Erbbauberechtigte, der das errichtete Gebäude oder, seltener, aber möglicherweise, sonstige Bauwerk — z. B. Brücke, Viadukt — im Besitz und Nutzung hat.

Daß der Erbbauberechtigte selbst Eigentümer des Gebäudes sei, ist im Gesetze nicht gesagt. Nach Römisch-Gemeinem Rechte konnte er das niemals sein, denn auch das vom Superfiziar selbst errichtete Gebäude fiel nach dem Rechtssatze „superficies solo cedit“ notwendig in das Eigentum des Grundeigentümers, und jener erlangte daran nur ein „Recht an fremder Sache“.

Anders zum Teil das neue Recht. Der erwähnte römische Satz ist freilich grundsätzlich aufgenommen; nach §§ 93/94 fallen die mit dem Boden festverbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, als wesentliche Bestandteile des Grundstückes dessen Eigentümer zu. Aber davon macht § 95 verschiedene Ausnahmen; insbesondere werden nicht Bestandteile Gebäude oder Werke, die jemand in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke mit diesem verbunden hat. Da zu den Rechten dieser Art natürlich auch das Erbbaurecht zählt, ist bezüglich des Gebäudeeigentums zu scheiden:

a) Der Erbbauberechtigte findet das Gebäude bereits fertig vor — dann gehört es notwendig dem Grundeigentümer.
b) Er errichtet es in Ausübung seines Rechtes selbst; dann fällt es im allgemeinen ihm selbst zu Eigentum zu; es sei denn, daß er durch besonderen Vertrag das Eigentum dem anderen überläßt.

Der Unterschied beider Fälle ist zunächst praktisch nicht groß; denn auch wenn der Grundeigentümer Herr des Bauwerkes ist, kann der Erbbauberechtigte dasselbe kraft seines Erbbaurechtes be-

wohnen oder sonst benutzen, auch einem Dritten zu Erbbaurecht verkaufen. Aber demungeachtet finden wir bei genauerer Betrachtung wichtige Unterschiede:

Gehört das Gebäude dem Erbbauberechtigten, so kann er grundsätzlich frei darüber verfügen; er kann es nach Belieben ändern, niederreißen, neu aufrichten lassen. Er kann es auf Abbruch verkaufen, unter Umständen daher auch vom Bodeneigentümer, wenn er nach Beendigung seines Rechtes vom Grundstück abzieht, dafür in Höhe der eingetretenen Werterhöhung nach den Regeln der Verwendungen (§§ 994 ff.) Ersatz verlangen.

Alles das steht dem Erbbauberechtigten andernfalls nicht zu; höchstens zu Umbauten ist er bei dem ihm nicht gehörenden Gebäude berechtigt. Eine Konservierungspflicht liegt ihm deswegen auch in diesem Falle im Zweifel nicht ob, Mot. S. 469.

Mit der erwähnten Möglichkeit eines Sondereigentums am Gebäude ist offenbar der echt bodenreformerische Gedanke einer getrennten Behandlung des von der Natur gegebenen Bodens und des durch Menschenhand geschaffenen Gebäudes in beachtenswerter Weise anerkannt worden.

3. Eine bestimmte Dauer ist dem Rechte nicht wesentlich — anders als nach der in England z. B. bestehenden Sitte, die auch dort anerkannte und sehr übliche superficies auf längstens 99 Jahre zu beschränken. Jedoch wird der Vertrag auch bei uns wohl fast ausnahmslos zeitliche Beschränkungen für das Erbbaurecht einfügen.

Ebenso wenig ist es nötig, daß der Erbbauberechtigte als Aequivalent eine, sei es einmalige, sei es dauernde, Abgabe zu zahlen habe. Im Leben wird aber eine solche natürlich wieder die Regel bilden. Ob dann der Erbbauberechtigte bei Säumnis in der Zahlung sein Recht verwirkt, ist wieder Sache der Abmachung; fehlt es an solcher, so kann der Eigentümer das Erbbaurecht nur nach den allgemeinen Bestimmungen zum Gegenstand der Zwangsvollstreckung machen. Um sich den Anspruch auf die Abgabe auch dritten Erwerbern des Erbbaurechtes gegenüber dinglich zu sichern, kann der Grundeigentümer das Recht darauf im Grundbuche eintragen lassen; es belastet dann das Erbbaurecht als sog. Reallast.

4. Das Erbbaurecht besteht an einem mit einem Bauwerk, meist Gebäude, versehenen oder zu versehenden Grundstück; Pflanzungen gehören nicht hierhin, es sei denn allenfalls als neben-

sächliche Bestandteile, § 1013. Das Recht zur Benutzung landwirtschaftlicher Grundstücke wird in anderer Weise — gewöhnliche Pacht, auch Nießbrauch — zu begründen sein.

Unstatthaft ist die Beschränkung auf Teile eines Gebäudes, insbesondere einzelne Stockwerke, die im früheren Recht mitunter vorkam.

5. Der Erwerb des Rechtes, sein Schutz, Verlust u. s. w. bestimmen sich im allgemeinen nach den Regeln des Eigentums. Es wird für das Recht ein eigenes Blatt im Grundbuche angelegt, dasselbe überhaupt wie eine Sache im Sinne des Immobiliargüterrechts behandelt. Andererseits wird auf dem Grundbuchblatt des mit dem Erbbaurechte belasteten Grundstückes die Belastung vermerkt.

Das ist wichtig für die hypothekarische Belastung.

a) Die auf dem Grundstück selbst vorhandenen Hypotheken gehen dem Erbbaurecht insoweit vor, als sie vor ihm eingetragen waren. Dagegen durch die späteren bleibt es unberührt, insbesondere auch durch die von einem nachstehenden Hypothekar betriebene Zwangsversteigerung.

b) Daneben kann das Erbbaurecht selbständig mit Hypotheken belastet werden, für die zwar nicht das Grundstück, aber das Erbbaurecht einschließlich des etwa von dem Erbbauberechtigten erbauten Gebäudes haftet.

6. Alles Nähere hängt von dem einzelnen Vertrage ab.

Soziale Bedeutung des Erbbaurechtes.

1. Es gewährleistet die gesonderte Behandlung des von der Natur Verliehenen und des durch Menschenhand Geschaffenen. Wer in Ausübung desselben auf fremdem Terrain baut, baut nicht für den Eigentümer desselben, sondern für sich.

Damit ist auch dem Kapitallosen die Möglichkeit des Eigenhauses gegeben. Das Bauland braucht er nicht zu bezahlen, da er es nicht erwirbt, und das Baugeld kann er sich hypothekarisch verschaffen, da er sein Erbbaurecht mit besonderen Hypotheken belassen kann.

2. Noch wichtiger ist Folgendes: Das Erbbaurecht weist dem Eigentümer, der einerseits sein Land nicht selbst bebauen oder

bewirtschaften will oder kann, andererseits es nicht nutz- und zinslos liegen - lassen möchte, die Möglichkeit, sich durch den vom Erbbauberechtigten zu zahlenden Bodenzins eine ständige Nutzung zu verschaffen und daneben die Aussicht auf die durch Steigerung des Bodenwertes zu erhoffende Zuwachsrente zu erhalten. Letzteres wenigstens, wenn er das Erbbaurecht nur auf Zeit bestellt oder eine periodische Neuberechnung des zu zahlenden Bodenzinses ausbedingt.

Dadurch tritt unser Institut der sozial-schädlichen Neigung der Terrainspekulation, ihren Boden unbebaut liegen zu lassen und so dem menschlichen Gebrauch zu entziehen, entgegen.

Von besonderer Bedeutung ist es aber für die Erhaltung des so wichtigen, der Gesamtheit die Zuwachsrente sichernden staatlichen und kommunalen Grundeigentums, das die Gemeinden bisher mangels eigener Verwertungsmöglichkeit nur zu leicht der privaten Spekulation zu überlassen geneigt waren. Es ist unsere Pflicht, die zuständigen Instanzen unter Hinweis auf das Erbbaurecht auf das Verfehlte und Gemeinschädliche solchen Thuns wieder und wieder hinzuweisen.

II.

Von Geh. Rat Dr. R. Sohm, Professor an der Universität zu Leipzig.

Den vorstehenden Ausführungen des Herrn Professor Oertmann über das Erbbaurecht trete ich ihrem vollen Inhalt nach bei. Das Erbbaurecht hat eine große Zukunft. Es ermöglicht dem kapitallosen Teil der Bevölkerung, ein Haus gegen bloße Zinszahlung zu eigentumsähnlichem Recht zu erwerben. Es ermöglicht andererseits der Gemeinde, das Eigentum an Grund und Boden in der Hand zu behalten und die Zuwachsrente späterer Zeiten, überhaupt die Verfügungsgewalt über den städtischen Boden der Gemeinde, d. h. der Gesamtheit, zu bewahren. Die Stadt wird der Herr dieses Grund und Bodens sein und nicht der Spekulant.

Die Regel wird sein, daß der Erbbauberechtigte einen Zins zahlt. Dieser Zins wird, wie schon Prof. Oertmann bemerkt hat, als Reallast auf das Erbbaurecht gelegt werden müssen, weil sonst der Sondernachfolger des Erbbauberechtigten zur Zinszahlung nicht verpflichtet wäre. Daraus folgt allerdings, daß dies Zinsrecht als Reallast dem Rechtssatze von der Ablösung der Reallast unterliegt. Das preußische Gesetz vom 2. März 1850, § 6, erklärt ausdrücklich, daß auch die auf „Gerechtigkeiten" haftenden beständigen Abgaben und Leistungen ablösbar sind (überdies gilt nach B.-G.-B. 1017, 1 das Erbbaurecht grundrechtlich einem Grundstück gleich). Die auf das Erbbaurecht gelegte Zinspflicht wird also ablösbar sein.

Es ergiebt sich daraus, daß der praktische Wert des Erbbaurechts nur erreicht werden kann, wenn das Erbbaurecht nicht auf immer, sondern nur auf bestimmte Zeit, etwa 99 Jahre, verliehen wird. In dieser Form hat das Erbbaurecht bekanntlich in London eine große Rolle gespielt, und die Zuwachsrente nicht den einzelnen Hausbesitzern, sondern den Eigentümern des Grund und Bodens (das würde bei uns die Gemeinde sein) zugeführt.

Den Bestrebungen für die Einführung des Erbbaurechts in unser städtisches Rechtsleben wünsche ich den besten Erfolg!

Entschließung der 11. Hauptversammlung des B. D. B.

Der „Bund der Deutschen Bodenreformer" hält zur Beseitigung der immer bedrohlicher auftretenden Wohnungsnot, sowie zur Bekämpfung der gemeinschädlichen, die Boden- und damit die Mietpreise künstlich in die Höhe treibenden Bodenspekulation ein Eingreifen des Staates und der Gemeinde für dringend geboten.

Er fordert dementsprechend:

a) von den Einzelstaaten, als den dafür nach Artikel 109 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zuständigen Instanzen:

eine Erweiterung der Enteignungsrechte über den Rahmen der jetzigen Bestimmungen (Preußisches Gesetz vom 11. VI. 1874) hinaus in der Weise, daß den Gemeinden, sowie den Baugenossenschaften, deren dauernd gemeinnütziger Charakter gewährleistet ist, die Enteignung des für die von ihnen zu errichtenden Gebäude notwendigen Bodens gestattet wird.

b) von den Gemeinden:

1. Thunlichste Ausnutzung des ihnen nach a) zu gewährenden Enteignungsrechtes.
2. Unterstützung der zu a) genannten gemeinnützigen Baugenossenschaften durch Gewährung von Baudarlehen und durch
3. Erhaltung und thunlichste Erweiterung des den Gemeinden gehörenden Grundeigentums.
4. Ueberlassung von Grund und Boden an Private grundsätzlich nur in solchen Formen, welche das Eigentum von Boden und damit die in der Zukunft zu erwartende Steigerung des Bodenwertes der Gesamtheit erhalten.

   Als bestes Mittel zu diesem Zweck empfiehlt sich das Erbbaurecht im Sinne der §§ 1012/17 des Bürgerl. Gesetzbuches.
5. Abstufung der Grund- und Gebäudesteuer nach dem sogen. gemeinen Wert an Stelle des Nutzungswertes.
6. Einführung einer besonderen Bauplatzsteuer auf unbebauten und auch nicht **erweislich** zu sonstigen Kulturzwecken (Garten-, Ackerbau) verwendeten Boden.
7. Einführung einer besonderem Umsatz- („Zuwachs"-) Steuer in progressiver Abstufung nach der Höhe der Mehrerlöses über den Einkaufspreis einschließlich des Preises für nützliche Verwendungen, Neu- und Umbauten rc.

Die finanzielle Frage des Erbbaurechts.

Von Eschenbach, Rechtsanwalt am Königl. Kammergericht, Direktor der Brandenburgischen Provinzial-Genossenschaftskasse.

In Band 20, Heft 5, III. Folge der Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, herausgegeben von Conrad, Loening und Lexis, habe ich eine längere Abhandlung veröffentlicht, betitelt: „Die Kreditquelle des Erbbaurechts".

In derselben ist das gedachte Rechtsinstitut vor allem eingehend erörtert unter dem Gesichtspunkte, wie dasselbe für landwirtschaftliche Zwecke nutzbar gemacht werden könnte. Die Veröffentlichung fiel zeitlich zusammen mit dem Vortrage des Herrn Geheimrat Professor Dr. Wagner über die Wohnungsnot, so daß ich zu demselben nicht mehr Stellung nehmen konnte. Mit Rücksicht nun auf eine Bemerkung des Herrn Professor Dr. Wagner auf Seite 16, in welchem der Herr Redner „ein gewisses Bedenken" äußert, ob „die Kreditbedürfnisse auf dem Gebiete des Erbbaurechts zur Ausnutzung desselben genügend befriedigt werden könnten", hat mich der Herr Herausgeber der „Sozialen Streitfragen" um eine entsprechende Abhandlung ersucht, welche in thunlichster Knappheit die hauptsächlichsten Gesichtspunkte einschlägig zur Darstellung bringen möchte.

Trotz der Kürze der hierfür zur Verfügung stehenden Zeit habe ich diesem Ersuchen um so eher stattgegeben, als gerade von dieser Frage allerdings die Einführung des Instituts in das Rechts- und Wirtschaftsleben überhaupt abhängt. In der eingangs erwähnten Abhandlung aus meiner Feder ist denn auch bereits dieser Seite der Frage mehrfach Erwähnung gethan, und verweise ich dies-

bezüglich für den in jener Abhandlung verfolgten Zweck einschlägig auf dieselbe. —

Dies vorausgeschickt, dürfte folgendes zu bemerken sein:

Die Hingabe eines Darlehns, speziell in der Gestalt der Hypothek, geschah bisher seitens des Geldgebers meist in der doppelten Annahme, daß für das Darlehen ebensowohl das Gebäude wie auch der Grund und Boden, auf dem dasselbe errichtet war, haftete. Die Bonität und Qualität des Eigentümers als Person blieb und bleibt in der Regel dabei so gut wie völlig außer Betracht; nur der Nutzungs-, Verkehrs- und Verkaufswert von Grund und Boden zusammen mit dem Gebäude geben den Maßstab ab für die Höhe der Hypothek. Daß ein besonderes Gewicht gerade auf das Gebäude gelegt würde, ist meist nur dort der Fall, wo der Grund und Boden als solcher noch nicht den Hauptträger des Wertes ausmacht, d. h. also, in mittleren und kleineren Städten, sowie in der Peripherie der ganz großen Städte. Umgekehrt wird dagegen der sogenannte Wert des Grund und Bodens vor allen Dingen in Betracht gezogen in jenen großen und größten Städten, und zwar ganz besonders wiederum in den Verkehrscentren derselben.

Es ist nicht überflüssig, diesen Unterschied möglichst klar hervorzuheben, um nämlich so dem nicht selten gehörten Einwande von vornherein zu begegnen, daß eigentlich in der Hauptsache doch für den Hypothekengeber stets und ausnahmslos der Grund und Boden die Hauptsicherheit darstelle. Dies ist vielmehr also nur dort der Fall, wo thatsächlich jene ungeheuere Steigerung des Bodens stattgefunden hat, welche als einer der dunkelsten Punkte in unserer sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung von allen uninteressierten Kreisen betrachtet wird, und gerade an diesen Unterschied kann und muß deshalb auch im Sinne dieser Abhandlung für das Erbbaurecht angeknüpft werden.

Ueber die juristische und speziell grundbuchrechtliche Struktur des Erbbaurechts ist an anderer Stelle das Nötige gesagt. Es mag aber noch hervorgehoben werden, daß das Erbbaurecht juristisch und wirtschaftlich an sich dem Eigentum an Grund und Boden durch das Bürgerliche Gesetzbuch so gut wie völlig und namentlich in dem Sinne gleichgestellt ist, daß es auf Antrag ein selbständiges Grundbuchblatt erhalten kann und ebenso genau wie

ein Grundstück belastet werden kann. Wesentlich ist nur, daß an Stelle des zu verpfändenden Eigentums an Grund und Boden bei dem Erbbaurecht das jedoch ebenfalls der freiesten Disposition unterliegende Nutzungsrecht an Grund und Boden für die Verpfändung tritt.

Danach haftet also für auf ein Erbbaurecht mit selbständigem Grundbuchblatt einzutragende Hypothek zweierlei: einmal das Nutzungsrecht am Boden in Gemäßheit der kraft Gesetzes mit dem Recht sonst verbundenen Befugnisse und sodann das errichtete bezw. zu errichtende Gebäude selbst, genau nach den sonstigen Grundsätzen und ebenso gut wie ein völliges, nur zeitlich beschränktes Eigentum. Das hypothekarisch gegebene Darlehen ist also doppelt gesichert. Hierbei ist aber noch ferner in Betracht zu ziehen, daß das Erbbaurecht sich desto mehr den bisher landläufigen Begriffen des Eigentums nähert, auf je längere Zeit es vertraglich eingeräumt ist, wobei nebenher bemerkt sein mag, daß die etwaige Annahme, daß ein auf länger als 30 Jahre vereinbartes Erbbaurecht nach den sonstigen Grundsätzen der Kündigung für Verträge von über 30 Jahren Dauer gekündigt werden könne, rechtlich völlig unbegründet ist.

Je nach der Zeit, auf welche das Erbbaurecht eingeräumt ist, wird sich daher auch die Beleihungsfähigkeit im hypothekarischen Sinne bemessen. Daraus folgt aber auch weiter, daß die Annahme, es liege in der zeitlich beschränkten Dauer des Erbbaurechts ein Grund dafür, daß dasselbe, sofern es auch hypothekarisch belastet werden solle, für das moderne kapitalistische Wirtschaftsleben nicht brauchbar erscheine, irrig ist, wie die nachfolgenden Ausführungen noch klarer ergeben werden.

Wie eingangs ausgeführt, steht das Erbbaurecht mit alleiniger Ausnahme seiner zeitlichen Beschränkung dem Eigentum im übrigen völlig gleich. Daraus folgt, daß den Hypothekengläubigern neben dem Recht der Nutzung, wie bereits angedeutet, auch der Wert und die Substanz des auf dem zum Erbbaurecht verliehenen Grundstück errichteten Gebäudes voll und ganz haftet. Es wird dies um so wesentlicher erscheinen, als, wie schon oben erwähnt, dort, wo auch heute die Grundstückspreise nicht eine absolut betrachtet, wucherische Höhe erreicht haben und

vielmehr noch relativ normale Verhältnisse obwalten, d. h. also das Gebäude die Hauptsicherheit gewährt, an sich überhaupt auch in rein finanzieller Beziehung sich nichts geändert hat; und ebenso dort, wo eben durch die Vergebung zu Erbbaurecht der Boden vor einer solchen Entwicklung als Handels- und Ausbeutungsobjekt bewahrt werden soll.

Wesentlich wird jedoch für den Grad der Beleihungsfähigkeit sein, was in dem Vertrage über die Verleihung des Erbbaurechts zwischen Erbbauberechtigten und Verpflichteten darüber gesagt ist, was bei der Beendigung des Erbbaurechts über das Bauwerk selbst Rechtens sein soll. Hier stehen nämlich zwei Möglichkeiten offen: entweder wird vereinbart, daß nach Ablauf bezw. Beendigung des Vertrages das von dem Erbbauberechtigten errichtete Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers mit übergeht, ohne daß ein besonderes Entgelt hierfür von letzterem an den bisherigen Erbbauberechtigten entrichtet wird, oder

daß der bisherige Erbbauberechtigte ein Entgelt für die Ueberlassung des Gebäudes erhält und zwar selbstverständlich nach einem zu vereinbarenden Abschätzungsmodus.

Es liegt auf der Hand, daß der erstere Modus sich wahrscheinlich nicht einbürgern dürfte, und zwar deshalb nicht, weil die Möglichkeit bezw. Wahrscheinlichkeit nahe liegt, daß der Erbbauberechtigte wohl in den letzten Jahren besondere Aufwendungen für die Konservierung des Gebäudes nicht machen wird. Wohl aber dürfte der zweite Fall der gewöhnliche werden. Auch hier liegt dann aber wiederum nichts besonderes Neues oder gar Grundstürzendes vor; denn derartige Abschätzungen sind bei langfristigen Pachtverträgen, wie sie besonders bei Gutsverpachtungen, sowie den staatlichen Domänenverwaltungen schon seit Jahrhunderten gäng und gäbe sind, vollständig in das wirtschaftliche und Rechtsbewußtsein übergegangen. Dieser Modus wird auch stets deshalb der bessere sein, als der Erbbauberechtigte auf diese Weise bis zuletzt an der thunlichsten Erhaltung und Ertragsfähigkeit des Gebäudes voll interessiert bleibt, während andererseits die Sicherheit des Boden-Eigentümers ebenfalls die denkbar weitgehendste dafür ist, daß derselbe nicht ein vernachlässigtes Gebäude übereignet erhält.

Ganz wesentlich aber wird dieser Modus eben zu der thun-

lichsten Verstärkung der notwendigen Sicherheit des Hypothekengläubigers dienen; denn dieser behält so bis zuletzt genau dasselbe wertvolle Objekt wie von Anfang an als Sicherheit mit der Maßgabe, daß ihm nicht nur die Substanz selbst, sondern, was von ganz besonderer, ja sogar ungleich wertvollerer Bedeutung, wie bei der gewöhnlichen Eigentumshypothek, daß ihm auch der von dem Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer herauszuzahlende Abschätzungswert auf alle Fälle ebenfalls als Sicherheit verbleibt, zumal durchaus nichts im Wege steht, daß auch dieses letztere Recht absolut sicher gestellt werden kann.

Gerade durch die eventuelle Mitverpfändung des Abschätzungswertes ist jedes Bedenken gegen etwa mangelnde Sicherheit des Hypothekengläubigers behoben. Dazu kommt aber auch noch weiter, daß der Hypothekengläubiger auch bei dem Erbbaurecht genau dieselben Rechte betreffs der Klage, der Zwangsverwaltung, der Zwangsvollstreckung, des Arrestes, der etwaigen Mietspfändung, der Antichrese u. s. w. hat, mit anderen Worten, daß derselbe unter diesen Gesichtspunkten auch nicht im geringsten schlechter gestellt ist, wie einschlägig der Geldgeber bei einer Hypothek auf freies Eigentum. Ebenso haften, was nicht minder wichtig ist, selbstverständlich dem Hypothekengläubiger auch die Feuerversicherungssummen für seine Forderung.

Es ist nun aber weiter nicht zu übersehen, daß ja eben bei der Einführung des Erbbaurechts in das Wirtschaftsleben die Hypotheken auch nicht annähernd in der Höhe gegeben zu werden brauchen, wie es sonst heute überwiegend der Fall ist, und zwar deshalb nicht, weil ja der Wert des Grund und Bodens gar nicht bezahlt wird, sondern die Hypothek einzig und allein nur gegeben zu werden braucht zur Herstellung bezw. Fertigstellung der betreffenden Baulichkeiten. Daß hiermit dem gesamten Baustellen- und Baugeldgeber-Schwindel, welcher so namenloses Unheil verursacht hat, wesentlich vorgebeugt werden kann, bedarf ebenfalls keiner weiteren Darlegung.

Es ist nun die Frage, wie die Hergabe von Hypotheken sich für die Praxis stellen wird. Auch hier ist alles wie bisher: Als Geldgeber kommen zwei große Kategorien in Betracht, nämlich einmal das Privatpublikum aller Art, das sein Kapital zinstragend

anlegen will, und sodann die öffentlichen Institute, wie die Sparkassen, und zwar vor allen Dingen solche der Städte, die Versicherungsgesellschaften, und desgleichen auch die Hypothekenbanken, die Alters- und Invaliditätskassen, die Stiftungen aller Art 2c. 2c.

Dieser Zweiteilung entsprechend zerfallen denn auch bereits heute die Hypotheken in zwei große Kategorien, nämlich diejenigen der gewöhnlich auf einmal eventuell auf Kündigung zurückzuzahlenden und sodann die Amortisations-Hypotheken.

Es liegt auf der Hand, daß die letztere für den Privatmann nur in sehr seltenen Fällen wünschenswert oder annehmbar sind. Denn ein gleichsam tropfenweises Zurückerhalten eines auf Hypotheken ausgeliehenen Kapitals wird nur sehr reichen Kapitalisten annehmbar erscheinen, welche zu den Zinsterminen stets so große Eingänge haben, daß damit sich neue selbständige Kapitalsanlagen lohnen. Dagegen ist die Möglichkeit, daß eine Hypothek etwa in zwei bis drei zu vereinbarenden Raten zurückgezahlt wird, auch für zahlreiche Privatleute annehmbar und oft auch sogar wünschenswert, damit dieselben in der Lage sind, das frei werdende Kapital anderweit anzulegen oder günstige Konjunkturen wahrzunehmen. Denn je mehr das Erbbaurecht durch den Ablauf der Zeit, auf welche es vertragsmäßig geschlossen ist, seiner Beendigung sich nähert, desto relativ minder wird ja auch das mitverpfändete Recht, wenn freilich ja auch die Substanz als solche, wie oben eingehend dargelegt ist, und der Einlösungs- bezw. Abschätzungswert nach wie vor dem Hypothekengläubiger voll und ungeschmälert verbleibt Trotzdem aber wird selbstverständlich ein vorsichtiger Kapitalist durchaus berechtigterweise auf eine entsprechende teilweise Rückzahlung seiner Hypothek bedacht sein.

Anders und zwar in dieser Beziehung sich nach keiner Richtung hin von dem bisherigen Modus unterscheidend, liegen die Verhältnisse bei auf das Erbbaurecht gegebenen Amortisationshypotheken, welche ja jetzt ebenfalls schon allgemein üblich sind, sofern die Geldgeber öffentliche Kassen oder Institute oben bezeichneten Charakters sind. Hier liegt, wie gesagt, auch nicht die geringste Veränderung des wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisses vor, und nur bei den städtischen Sparkassen liegen die Verhältnisse umgekehrt nur dann ungleich günstiger, wenn dieselben ihrerseits Geldgeber und die betreffenden Kommunen selbst, welche Entwicklung

die normale und naturgemäße sein wird, Eigentümer des zu Erbbaurecht verliehenen Grund und Bodens sein werden. Daß in solchen Fällen geradezu ein wirtschaftliches und juristisches Idealgebilde vorliegt, ist so sonnenklar, daß jedes weitere Wort darüber dasselbe nur schädigen könnte.

Endlich mag auch noch, wenn auch vor allem nur der Vollständigkeit wegen, erwähnt sein, daß ja auch einer Versicherung der Hypothek, wie solche schon vielfach angeregt worden ist, nichts im Wege steht; vielleicht erwächst aus dem Erbbaurecht auch hier ein neuer Zweig im wirtschaftlichen Leben. (Vergl. das Versicherungswesen von Hermann und Carl Brämer [Leipzig bei Hirschfeld 1894] und die dort auf Seite 411 citierte Litteratur, sowie Seite 360; desgleichen auch den Aufsatz „Hypothekenversicherung“ von Emminghaus im Handbuch der Staatswissenschaft, 2. Auflage, 4. Band, Seite 1266.)

Nach alledem dürfte unzweifelhaft sein, daß mit dem Erbbaurecht weder etwas Ungeheuerliches, noch Grundstürzendes, noch Optimistisches, noch Kommunistisches in unser Wirtschaftsleben eingeführt werden soll. Die Bodenreformer werden vielmehr nur die allerdings erfreuliche Genugthuung haben, das Postulat, welches sie, wenn auch zuerst vielfach verspottet und verhöhnt, von Anfang an aufgestellt haben, in das neue bürgerliche Recht des Deutschen Reiches eingeführt zu sehen, und um diesen Preis haben sie auch gern alle Unbill der vergangenen Jahre erlitten. Nun liegt freilich auf der Hand, daß in einer Beziehung durch das Bürgerliche Gesetzbuch allerdings mit den bisher vielfach bethätigten Anschauungen über das Wesen des Grund und Bodens insofern gebrochen worden ist, als wenigstens, soweit der Grund und Boden in den Händen der Gemeinden oder des Staates ist, die Herabwürdigung desselben zum Gegenstande des Schachers und Jobbertums verhindert werden soll und nunmehr ja auch verhindert werden kann, sofern die für die Verwertung des ihnen zur Verwaltung und Verfügung anvertrauten Grund und Bodens maßgebenden Kreise sich ihrer Verantwortung bewußt sind. Das privatrechtliche und individuelle Moment des Wirtschafts- und Rechtslebens und die nationalökonomischen Grundsätze sind, wie nachgewiesen, nach wie vor dieselben geblieben. Der einschlägige Verkehr ist nur insofern nach der Seite der Sittlichkeit hin etwas modifiziert worden, als

der gemeingefährlichen Bethätigung jener Kapitalskreise ein „Halt" entgegengerufen wird, welche gegenwärtig wohl nur einzig und allein noch von der kleinen, aber mächtigen Gruppe gutgeheißen wird, welche als die Eigentümer großer, der Bebauung entzogener Flächen darauf warten, daß ihnen von der einer Unterkunft und Schlafstätte bedürftigen Menschheit diejenigen Tribute gezahlt werden, welche sie zu fordern für gut befinden. Andererseits aber soll in voller Würdigung der Notwendigkeit und Berechtigung des Kapitalnutzens dem Kapitalisten auch eben sogar das Erbbaurecht selbst als Objekt zur Verfügung gestellt werden und zwar ebenfalls durchaus nach dem Grundsatze der freien Konkurrenz einzig und allein nur mit der Maßgabe, daß demselben nicht auch fernerhin der im Besitz der Gemeinde befindliche Grund und Boden seiner Substanz nach überantwortet werde.

Es bleibt noch übrig, zweier weiterer Punkte Erwähnung zu thun, nämlich einmal der Frage, wie es sich mit der für die Einräumung des Erbbaurechts dem Eigentümer des Grundstücks zu zahlenden Rente verhalten wird, und sodann, wie das Erbbaurecht in seinem Endzwecke, d. h. zur Herstellung von Wohnhäusern, am zweckmäßigsten wird ausgenutzt werden können.

Was die erstere Frage anlangt, so ist darüber in den bisherigen juristischen und nationalökonomischen Erörterungen stets dem Ausdruck gegeben worden, daß das Erbbaurecht am zweckmäßigsten gegen eine Rente verliehen wird, welche festzusetzen ist unter Berücksichtigung derjenigen Ergebnisse, welche einschlägig die Grundrente der im freien Verkehr befindlichen Grundstücke ergeben. Es liegt auf der Hand, daß für die Zeitdauer, auf welche das Erbbaurecht von dem Grundstücks-Eigentümer eingeräumt wird, maßgebend sein wird der wirtschaftliche Zweck, für welchen das zu errichtende Gebäude bestimmt ist. Ist derselbe beispielsweise eine Fabrikanlage (z. B. an den Ufern eines Kanals, an einem günstig gelegenen Verkehrswege 2c.), so wird naturgemäß ein ungleich kürzerer Zeitraum angemessen sein als für Wohngebäude, deren Lebensdauer ja selbstverständlich eine ungleich längere ist. Da hier die letzteren insbesondere in Betracht kommen, wird man die durchschnittliche Lebensdauer namentlich bei den in Betracht kommenden größeren Städten für ein Wohnhaus auf etwa 99 Jahre annehmen

können, und wird demgemäß auch das Erbbaurecht auf diese Zeit einzuräumen werden. Es ist nun die Frage wie die Rente dafür bemessen sein soll. Selbstverständlich kann eine ein für alle Mal für den gesamten Zeitraum gelten sollende Festsetzung nicht in Betracht kommen, sondern es muß, damit das Erbbaurecht seinen Zweck erfüllen soll, von Zeit zu Zeit eine Normierung der Rente nach dem respektiven Ertragswert des Grund und Bodens erfolgen und zwar, wie schon erwähnt, auf denjenigen Grundlagen, welche einschlägig aus der Bodenausnutzung im freien Verkehr hervorgeht. Wie lange man diese Abschätzungs-Periode bemessen will, ist selbstverständlich Sache der Beteiligten; zweckmäßig dürfte sein, diese Perioden auf 10, 15 oder 20 Jahre festzusetzen. Ist also beispielsweise der Wert einer Baustelle nach den Grundsätzen des freien Verkehrs im Zeitpunkt der Beleihung auf 10 000 Mk. festzusetzen, so wird bei einer drei- oder vierprozentigen Verzinsung für die erste Renten-Periode ein Betrag von 300 – 400 Mk. als jährliches Aequivalent zu normieren sein; für die zweite Periode bei einem alsdann anzunehmenden Wert von vielleicht 15 000 Mk. auf 450 bezw. 600 Mk., bei der dritten Periode bei vielleicht einem Wert von alsdann 20 000 Mk. auf 600 bezw. 800 Mk.

„Wie“ diese Abschätzung zu erfolgen hat, ist selbstverständlich Sache des Vertrages: Sie wird nämlich in derselben Weise erfolgen können, wie diese bereits bezüglich der Abschätzung des Gebäudes bei Beendigung des Erbbaurechts dargelegt worden ist. Zugleich giebt obiges Beispiel aber auch einen treffenden Beweis dafür, wie mit Erfolg eben die nur durch das Zusammenwirken der Allgemeinheit entstehenden, immer höher werdenden Grundrenten anstatt unverdientermaßen in die Taschen des Einzelnen zu fließen, in die öffentlichen Kassen strömen, um so im allgemeinen Kommunal- oder Staatshaushalt zur Erleichterung der allgemeinen Last beizutragen. Andererseits tritt auch hier wiederum das gesunde privatwirtschaftliche Prinzip auf das klarste zu Tage, namentlich insofern, als der Erbbaurecht-Inhaber den vollen Gewinn, welchen er innerhalb der einzelnen Renten-Perioden durch die freie Konkurrenz mit dem ihm zur Verfügung stehenden Vermietungs- 2c. Objekt erzielt, als durchaus berechtigten Gewinn für seine Mühewaltung resp. das in der Errichtung des Gebäudes investierte Kapital an sich zieht: In Bezug auf die ihm selbst zufallenden Sätze für beispielsweise

seine zur Vermietung gestellten Räume steht er durchaus auf dem öffentlichen Markt der allgemeinen Konkurrenz bezw. auf dem Boden von Angebot und Nachfrage.

Aus dem bisher Gesagten geht hervor, daß in erster Linie, wie gesagt, die Kommunen für den in ihrem Eigentum stehenden Grund und Boden von dem Erbbaurecht werden Gebrauch machen können, da es sich selbstverständlich für den praktischen Volkswirt nicht verkennen läßt, daß der gewöhnliche Privatmann erst allmählich an das neue Rechtsinstitut sich gewöhnen wird, wenn freilich auch anzunehmen ist, daß auf einem anderen Gebiete, nämlich dem der Seßhaftmachung der Landarbeiter, einschlägig sehr bald Gebrauch von dem Erbbaurecht auch seitens einsichtsvoller Privater gemacht werden wird.

Was nun aber die zweite der eben aufgeworfenen Fragen anlangt, so erscheint es nicht ausgeschlossen, daß auch die Genossenschafts-Bewegung das Erbbaurecht in den Kreis ihrer Thätigkeit einbeziehen wird.

In dieser Beziehung aber muß eine Warnung schon jetzt denkbar dringendst ausgesprochen werden: Man hüte sich auf das intensivste davor, auch hier den Begriff des Genossenschaftswesens gleichsam eben mit dem Begriff der Gemeinnützigkeit und Selbstlosigkeit zu identifizieren. Das Genossenschaftswesen läuft Gefahr, durch dieses Wort und diesen Begriff über kurz oder lang in die böseste Bedrängnis zu geraten. So erfreulich es ist, daß der Allgemeinsinn und die soziale Fürsorge immer weitere Kreise ergreift, so wolle man doch andererseits keinesfalls vergessen, daß jeder gesunden wirtschaftlichen Entwicklung zu Grunde liegen muß, wenigstens in gewissem Umfange, auch ein privatwirtschaftlicher Nutzen der einzelnen Person für die von ihr zum privaten Nutzen der übrigen Mitglieder und Genossen entwickelte Thätigkeit. Genossenschaften von wirklich wirtschaftlicher Bedeutung, d. h. also von erheblichem Schwergewicht und Umfang ihrer Thätigkeit, können nicht beanspruchen, daß die Leiter nur einzig und allein aus Nächstenliebe ihre meist außerordentlich großen und schwerwiegenden Dienste übernehmen, und hier liegt, wie gesagt, die große Gefahr vor, daß von den gesunden Grundsätzen sowohl im allgemeinen nationalökonomischen, wie speziell genossenschaftlichen Sinne abgewichen werde: Will man wirklich lebensfähige und lebenskräftige

einschlägige Organisationen schaffen, so stelle man die Leiter derselben mindestens so, wie dieselben im privaten Geschäftsleben für ihre Thätigkeit Entgelt finden würden. Jede Arbeit ist ihres Lohnes wert, und man soll sich hüten, die Menschen als Engel zu betrachten. Ein bezw. die Genossenschafts-leiter haben das volle Recht, mindestens annähernd an Aequi-valenten zu erhalten, was sie bei individueller Thätigkeit für eigene Rechnung oder als Kaufleute oder im sonstigen Gewerbs- oder Er-werbsleben würden erringen können: Die dauernde absolute Selbstlosigkeit ist eine Pflanze, die entweder nur im Lichte ungesunden Ehrgeizes ihr Dasein fristet, oder aber sie führt, was noch schlimmer, am letzten Ende nur allzu leicht auf bedenkliche Abwege.

Das wäre das Notwendige, was über die finanzielle oder, wenn man so sagen will, kapitalistische Seite des Erbbaurechts zu sagen ist: An den Behörden, vor allem den Magistraten unserer großen Städte, wird es nun sein, diesem segenbringenden Institute den Eingang in das praktische Leben zu eröffnen.



Der Bund der Deutschen Bodenreformer

sieht in der Grund- und Bodenfrage den wesentlichsten Teil des sozialen Problems.

Er tritt dafür ein, daß der Grund und Boden, diese Grundlage aller nationalen Existenz, unter ein Recht gestellt werde, das seinen Gebrauch als Werk- und Wohnstätte befördert, das jeden Mißbrauch mit ihm ausschließt, und das die Wertsteigerung, die er ohne die Arbeit des Einzelnen erhält, möglichst dem Volksganzen nutzbar macht.

Der Bund zählt und wirbt Freunde in allen politischen Parteien.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt halbjährlich nur drei Mark.

Die Mitglieder erhalten das Bundesorgan, die „Deutsche Volksstimme" und die vom Bunde unterstützten Schriften kostenfrei zugesandt.*)

Bundesvorsitzender: Adolf Damaschke, Berlin N., Arkonaplatz 8.

Bundeskassenwart: Carl Zohlen, Berlin W., Fasanenstr. 42 I.

Frauengruppe für Bodenreform.

Mitgliedsbeitrag: Halbjährlich 3 Mark.

Die Mitglieder erhalten die „Deutsche Volksstimme" und die von der Gruppe unterstützten Schriften kostenfrei zugesandt.*)

Vorsitzende: Frau Stadtsyndikus Eberty, Berlin W., v. d. Heydtstr. 9.

Kassenführerin: Frl. H. Bonus, Berlin W., Tauenzienstr. 19b.

Das Organ der **Deutschen Bodenreformer** ist die

Deutsche Volksstimme

Herausgeber: A. Damaschke.

Die **„Deutsche Volksstimme"** erscheint monatlich **zweimal** in Heften à 32 Seiten.

Nicht-Mitglieder des Bundes können bei der Post (Liste 1928) und in jeder Buchhandlung, auch direkt beim Verleger J. Harrwitz Nachfl., Berlin SW., Friedrichstraße 16, für **vierteljährlich nur 1 Mk.** abonnieren.

Wer sich über die wachsende soziale Bewegung der Bodenreform — schon heute eine der größten der Welt — ein selbständiges Urteil bilden will, der kann die **„Deutsche Volksstimme"** nicht entbehren.

---

*) Zur Zeit gehören zu diesen kostenfrei gelieferten Bundesschriften u. a.: **M. Flürscheim,** Der einzige Rettungsweg. — Deutschland in 100 Jahren. — Die Rolle des Kapitals in der Volkswirtschaft. — **Dr. Harmening,** Warum erstreben wir Bodenreform? — Die Lösung der sozialen Frage durch Bodenreform. — Prof. **Flegler,** Die Bodenfrage im evang.-sozialen Kongreß. — **H. George,** Moses. — **C. Marfels,** Die Not der Gewerbetreibenden und die Bodenreform. — **Maurer,** Harra, Eine Tragödie. — **A. Damaschke,** Kamerun oder Kiautschou? Eine Entscheidung über die Zukunft der deutschen Kolonialpolitik. — **L. Eschwege,** Privilegiertes Spekulantentum, ein Beitrag zur Hypothekenbankfrage. — Geh. Rat Prof. Dr. **Adolf Wagner,** Wohnungsnot und städtische Bodenfrage.

Druck von J. Harrwitz Nachfolger, Berlin WS., Friedrichstraße 16.

V. Privilegiertes Spekulantentum.

Zur Hypothekenbankfrage.

5. Tausend! Von **Ludwig Eschwege.** 0,50 Mk.

Deutsche Hausbesitzer-Zeitung, Dresden-Blasewitz: Eine treffliche Streitschrift zum Kampfe gegen das ungesunde Spekulantentum, den Bauschwindel und deren Grundursache, die allzu freie Thätigkeit der Hypothekenbanken. Für den seßhaften Grundbesitz und das Wohl der Städte ist vieles daraus von hohem Werte.

Die Not der Gewerbetreibenden und die Bodenreform.

Von **Carl Marfels,** Vorsitzender des Deutschen Uhrmacher-Bundes.

18. Tausend! 0,50 Mk.

Allgemeine Tischler-Zeitung: Eine Broschüre aus der Feder eines vorurteilsfreien, mit der Zeit fortschreitenden Mannes. Sie spricht eine beredte, überzeugende Sprache, und es wäre recht wünschenswert, daß sich recht viele Gewerbetreibende einmal in einer Mußestunde in diese gesunde Lektüre vertieften.

VII. Moses.

6. Tausend! Eine Vorlesung von **Henry George.** 0,50 Mk.

Württembergische Arbeiter-Ztg.: Eine herrliche Vorlesung voll Geist und Kraft und Liebe von Henry George, dem großen Bodenreformer.

VIII. Kamerun oder Kiautschou?

Eine Entscheidung über die Zukunft der deutschen Kolonialpolitik.

3. Tausend! Von **Adolf Damaschke.** 0,50 Mk.

Oesterreichische „Reichspost“: Diese Schrift ist in mehr als einer Beziehung geeignet, auch das lebhafteste Interesse des Auslandes zu erwecken.

IX. Die vergessene Grundrente.

3. Tausend. **Ein Beitrag zur Kanalfrage.** Von **Adolf Pohlman.** 0,50 Mk.

Mainzer Anzeiger: A. Pohlman, ein Großkaufmann, rechnet der Regierung vor, wie sie das Kaiserwort von Dortmund einlösen könne, und zwar auf einem Wege, der jeden Widerstand unmöglich mache, da er ohne die geringste Belastung des Volkes gangbar sei.

X. Staat oder Gesellschaft in unseren Kolonien?

Von Major **C. v. François,** ehem. Landeshauptmann von D.-Süd-West-Afrika.

3. Tausend! 0,50 Mk.

Anzeiger für das Fürstentum Lübeck: Ueber diese durch das Verhalten der „Rhodes“-Gruppe in Transvaal, ebenso wie durch die großen Landkonzessionen in Kamerun brennend gewordene Frage nimmt hier einer der besten Afrikakenner, der Major v. François, der ehemalige Landeshauptmann in Deutsch-Südwestafrika, das Wort.

